

Styremøte 04.06.2020

Sandnes tomteselskap KF

32/20 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

33/20 Godkjenning av protokoll fra styremøte 07.05.2020.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner protokoll fra styremøte 07.05.2020.

34/20 1. tertial regnskap og prognose 2020

RESULTATREGNSKAP
30.04.2020

	Noter	Regnskap 30.04.2020	Budsjett 2020	Regnskap 31.12.2019
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	57 015 645	172 000 000	88 233 245
Annen driftsinntekt		44 103	3 000 000	1 866 832
Sum driftsinntekt		57 059 748	175 000 000	90 100 077
Driftskostnad				
Lønnskostnad		3 371 917	11 000 000	10 142 589
Kostnader solgte tomter	1	53 991 343	151 000 000	73 572 626
Avskrivninger		-		82 000
Annen driftskostnad		2 281 747	10 000 000	6 824 319
Sum driftskostnad		59 645 007	172 000 000	90 621 534
Driftsresultat		(2 585 258)	3 000 000	(521 456)
Finansposter				
Renteinntekt		1 224 665	4 000 000	3 739 509
Utbytte		3 600 000		6 690 000
Rentekostnad		1 196 378		4 723 332
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost				1 334 538
Sum finansposter		3 628 288	4 000 000	4 371 640
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		(1 196 378)		(4 723 332)
		(1 196 378)		(4 723 332)
Overskudd		2 239 408	7 000 000	8 573 516
Overføring Sandnes Kommune				(17 700 000)
Overført til/fra annen egenkapital				9 126 484

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Balanse 30.04.2020

EIENDELER	Noter	30.04.2020	31.12.2019
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	8	52 150	52 150
Aksjer	2	38 491 223	38 491 223
Ansvarlige lån		6 320 622	8 493 432
Sum anleggsmidler		44 863 995	47 036 805
OMLØPSMIDLER			
Tomter	1	475 711 632	488 701 722
Kundefordringer		1 681 149	4 663 783
Andre fordringer	3	113 311 008	145 867 283
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 402 403	156 466 922
Sum omløpsmidler		904 106 192	795 699 710
SUM EIENDELER		948 970 187	842 736 515

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		363 041 995	360 802 589
Sum egenkapital		463 364 559	461 125 153

LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler		1 019 195	1 019 195
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		273 025	273 025
Lån Sandnes havn KF	6	78 157 541	78 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	7	95 336 000	95 336 000
Sum langsiktig gjeld		174 785 761	174 785 761

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 316 522	30 258 278
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 159 837	3 098 211
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		27 762 817	26 567 939
Forskudd solgte tomter	5	159 599 800	50 420 282
Annen kortsiktig gjeld	4	118 980 891	96 480 891
Sum kortsiktig gjeld		310 819 867	206 825 601

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		948 970 187	842 736 515
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Noter til regnskapet 30.04.2020****Note 1**

Oversikt 2020	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	9 485 533	47 530 112	-	57 015 645
Kostnader	9 223 799	44 767 544	-	53 991 343
Bruttofortjeneste	261 734	2 762 568	-	3 024 302

Tomter

År	30.04.2020	2019
Boligtomter	303 221 152	294 258 099
Næringstomter	103 014 055	126 736 305
Tomter til offentlige formål	75 476 425	73 707 318
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	475 711 632	488 701 722

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
Sørbø Hove AS	36,0		1 520 225
Bratlebø Gård AS	70,0		105 000
Kleivane utviklingselskap AS	93,5		26 400 000
Sandnes Næringsareal AS	60,0		1 800 000
Sandnes indre havn infrastruktur AS	65,1		2 900 005
Austrått Utvikling AS	6,7		607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0		1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0		1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0		2 340 000
Sum aksjer			38 491 223

Note 3

Andre fordringer	01.01.2020	Innbetalt	Periodisert	30.04.2020
Sørbø Hove (10720)	3 871 222	-3 836 268		34 954
Bogafell Vest (10975)	16 450 000			16 450 000
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	34 176 000	-6 925 768		27 250 232
Kleivane B3 (10803)	54 806 110	-22 203 252		32 602 858
Kleivane (10805)	77 343			77 343
Kleivane B7 (10807)	6 379 729	-6 225 203		154 526
Åsveien (11205)			8 450 000	8 450 000
Hammaren Utvikling AS (11616)	-126 406			-126 406
Hesthammer (21630)	1 600 000	-1 598 755		1 245
Havneparken A6 (20303)	907 100			907 100
Havneparken A7 (20304)	18 100 000			18 100 000
Skårli (30806)	9 280 000			9 280 000
Sum andre fordringer	145 521 098	-40 789 246	8 450 000	113 181 852

Note 4

Annen kortsiktig gjeld	01.01.2020		30.04.2020
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	67 230 000	22 500 000	89 730 000
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	330 000		330 000
Sum kortsiktig gjeld	96 480 891	22 500 000	118 980 891

Note 5

Forskuddsbetalinger	01.01.2020		30.04.2020
Forskudd gammel brannstasjon (20413)	13 200 000		13 200 000
Forskudd Havneparken NB2/(B/F/K/2) , (10303)	10 000 000	66 990 887	76 990 887
Forskudd Hovebakken (20608)		3 237 910	3 237 910
Forskudd Hesthammer (21630)	1 290 830		1 290 830
Forskudd Rådhusmarka (30613)	25 929 452		25 929 452
Forskudd Gamle Rådhuset (30614)		38 950 721	38 950 721
	50 420 282	109 179 518	159 599 800

Note 6**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 sluttkjøper.

Note 7**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet reneberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag på 3%.

Note 8**Varige driftsmidler**

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost	730 131	261 375	991 506
Akk. Avskrivninger	677 981	261 375	939 356
Balansført verdi 30.04.2020	52 150	-	52 150
Årets avskrivninger			
Årets avskrivninger i prosent	10 %	10 %	

Resultat 1. tertial 2020 er kr 2,3 mill. Årsbudsjett er kr 7 mill.

Største boligprosjekt er Åsveien med ca 8,4 mill i salg. På næring er inntektsføring og oppgjør kr 39,7 mill for delfelt i Havneparken og resalg av en tomt på Stangeland kr 8 mill. Det er ikke omsatt offentlige tomter i perioden. Pga lavt bidrag i Havneparkfeltet og tidligere bidragsført gevinst på Stangeland blir det negativt driftsresultat.

Lønn er kr 3,4 mill og ihht. budsjett 2020.

Annen driftskostnad er kr 2,3 mill og ihht. budsjett 2020, se egen oppstilling for administrasjonskostnader.

Netto Finans er kr 4,8 mill og bedre enn budsjettet 2020, økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as.

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 6 mill videreføres. Betingelser knyttet til prisfallrisiko på resalg av næringstomter på kr 3 mill opprettholdes.

	2020 T1 Regnsk. (mill)	2020 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	57,0	172,0	-115,0
Annen inntekt	0,0	3,0	-3,0
Lønn	3,4	11,0	7,6
Kost solgte tomter	53,9	151,0	97,1
Annen driftskostnad	2,3	10,0	7,7
Renteinntekt	1,2	4,0	-2,8
Utbytte	3,6	0,0	3,6
Annen finanskost	0,0	0,0	0,0
Overskudd	2,2	7,0	-4,8

Største endring i balanse T1 2020

Anleggsmidler:

Ansvarlig lån (Utlån) er redusert som følge av avvikling av Bærheim Utvikling as.

Omløpsmidler:

Kontantbeholdning er økt med kr 157 mill. største innbetalinger er delfelt F/K 1 og B/F/K 2 i Havneparken på over kr 100 mill. Oppgjør av salg gamle Rådhus kr 39 mill. Det gjøres oppmerksom på at oppgjør for salg Gml Brannstasjon, Gml Rådhus og Rådhusmarka er Rådmannsoppdrag og skal overføres Bykassen når endelig oppgjør foreligger. Tomtebeholdningen er redusert som følge av solgte tomter. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 475,7 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs og produksjonskalkyler.

Langsiktig gjeld:

Uendret siden desember 2019.

Kortsiktig gjeld:

Største endring er forskudd på solgte tomter og rådmannsoppdrag kr 109 mill. Andre endringer av betydning er avsetninger gjenstående arbeider solgte prosjekt kr 22,5 mill

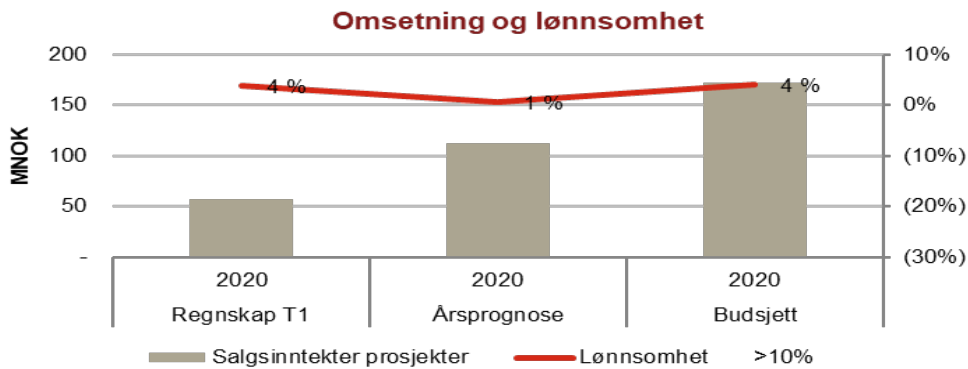
Netto kontantstrøm er en oppstilling som viser de store linjene for kontantstrøm pr type oppdrag, tidsakse.

Største fordringer er en oversikt over når fordringer forfaller.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	Inneværende	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	156 466 922	313 402 403	276 344 403	281 911 320	283 365 320
Prosjekter/drift STS	108 317 398	30 000 000	60 000 000	20 000 000	
Admin. Rådmann					
Ekstraord. Uttak	-17 700 000	-2 300 000			
Overføring til SK, salg	81 318 083	-45 000 000	-36 318 083		
Ansvarlig lån SK/SH	-15 000 000	-19 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-43 250 000
Sum	<u>156 935 481</u>	<u>-37 058 000</u>	<u>5 566 917</u>	<u>1 454 000</u>	<u>-43 250 000</u>
UB	313 402 403	276 344 403	281 911 320	283 365 320	196 865 320

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B3		32 602 858			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1		6 900 000	20 000 000		
Rossåsen		20 093 883			
Sørbø Hove					
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sum	<u>0</u>	<u>76 046 741</u>	<u>20 000 000</u>	<u>9 280 000</u>	<u>18 100 000</u>

Oppstillingen viser at kontantbeholdningen har økt vesentlig siden desember 2019, vi minner igjen om at kontantbeholdningen inneholder oppgjør for rådmannsoppdrag. De fleste store fordringer har forfall innen 1 år. Det må kunne forventes at deler av dette vil måtte utsettes pga koronapandemien/urolig oljemarked og konsekvensene det skaper i markedet.

**Endelig regnskap STS KF**

	Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2020	2020	2020
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	57	113	172
Annen driftsinntekt	0	2	3
Kostnader prosjekter	-54	-102	-151
Lønnskostnad	-3	-11	-11
Annen driftskostnad *	-2	-9	-10
Utbytte	4	5	0
Netto finans	1	4	4
Resultat	2	1	7
Balanse			
Eiendeler			
	2019	2019	2019
Aksjer	38	38	51
Andre anleggsmidler	6	8	8
Tomter	476	433	424
Kundefordringer	2	3	3
Andre kortsiktige fordringer	113	113	111
Bankinnskudd, kontanter og lignende	313	357	160
Sum eiendeler	949	953	757
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	363	362	384
Sum EK	463	462	484
Ansvarlig lån	173	180	182
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	2	-5	22
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	28	28	3
Forskudd	160	181	36
Annen kortsiktig gjeld	120	105	28
Sum gjeld	486	491	273
Sum egenkapital og gjeld	949	953	757

Nøkkel tall	Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
	2020	2020	2020
Lønnsomhet >10%	● 4 %	● 1 %	● 4 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● -161	● -204	● -113
Soliditet >45% inkl Ans lån	● 59 %	● 58 %	● 85 %

Administrasjon	Budsjett 2020	Regnskap 2020 T1	Regnskap 2019	Prognose 2020
1010 Lønn administrasjon	8 391	2 996	7 618	8 189
1016 Fast bilgodtgjørelse	0	0	45	0
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	1	3	5
1082 Styrehonorar	383	0	239	295
1090 Pensjon	1 346	232	1 367	1 467
1099 Arbeidsgiveravgift	1 242	431	870	1 277
Sum lønn og sosiale utgifter	11 366	3 660	10 142	11 233
1100 Kontorrekvisita	27	8	36	31
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	97	51	132	130
1131 Telefonutgifter	89	21	86	89
1141 Annonse, reklame	5 630	1 360	4 470	5 230
1142 Trykking/kopiering	6	0	1	1
1143 Bevertning/representasjon	468	30	146	250
1150 Kurs/opplæring	153	30	35	153
1170 Skyss, reise og diett	97	6	11	97
1174 Drift av kjøretøy	103	24	57	103
1180 Strøm	86	25	44	55
1185 Forsikring	44	33	24	44
1190 Husleie	1 317	578	1 173	1 317
1198 Kontingenter	17	4	0	
1199 Kommunale avgifter	13	3	13	13
1200 Inventar/utstyr	83	0	26	200
1202 Diverse	37	0	-118	37
1221 Kjøp av datautstyr	86	13	37	50
1260 Renhold	135	27	97	135
1270 Kjøp av konsulent tjenester fra kommune	435	0	281	435
1271 Kjøp av konsulent tjenester fra firma	941	3	146	500
1351 Revisjonshonorar	133	66	127	133
Sum andre administrative kostnader	9 997	2 281	6 825	9 003

Prognose 2020: Med utgangspunkt i vedtatt budsjett 2020 og T1 2020 er det foretatt en vurdering og oppdatert årsprognose 2020.

	Budsjett 2020				Prognose 2020				
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	
Bolig	101	86	15	15 %	Bolig	54	48	7	12 %
Næring	58	52	6	10 %	Næring	48	44	4	8 %
Offentlig	13	12	1	8 %	Offentlig	10	10	1	5 %
Sum	172	150	22	13 %	Sum	113	102	11	10 %

Med bakgrunn i tilbakemeldinger fra utbyggere og markedsvurderinger så er det størst usikkerhet knyttet til boligsalget 2020. Utsettelse av Bogafjell G4 bidrar alene med over kr 40 mill i redusert salg. Bruk av betingede kontrakter og opsjoner samt salg av enkelttomter medfører at tomtene blir solgt over en lengre tidsperiode enn tidligere forutsatt. Etter en samlet vurdering så forventes det å bli kr 1 mill i resultat 2020.

Forsalg til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

35/20 Lauvvik – Vurdering av tiltredelse av opsjon – fremleggelse av resultat fra forhandlinger med grunneier.

Styret i Sandnes tomteselskap KF behandlet i sak 26/20 «Vurdering av tiltredelse av opsjon». Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Styret har gjennomført oppdraget om å få omdisponert Lauvvik til reiselivsformål i godkjent kommuneplan.*

2. *En videre utvikling av området er økonomisk krevende, derfor utøves ikke opsjonen.*

Det bes om at daglig leder tar opp reforhandling av prisen i avtalen med sikte på å få en mer markedsriktig pris.

Styret ber om å få resultatet fremlagt i neste møte.

Administrasjonen tok etter dette kontakt med grunneier og hennes advokat med det formål å reforhandle prisen på eiendommen. Det har vi ikke lyktes med, grunneier har uttrykt at hun ikke aksepterer en reduksjon i prisen og uttrykte samtidig at hun vil komme tilbake til hvorvidt hun vil benytte seg av muligheten til å sende varsel til tomteselskapet om å ta stilling til om de vil benytte opsjonen. Opsjonsavtalen er regulert slik at opsjonen i utgangspunktet har en varighet frem til 31.12.2023. Grunneier kan imidlertid etter 01.07.2020 kreve at tomteselskapet tar stilling til, innen 60 dager, om en skal erverve eiendommen eller ikke. Dersom man da velger å ikke erverve eiendommen faller opsjonsrettigheten bort.

Etter en samlet vurdering, ref. sak 26/20, av økonomi og risiko fastholdes anbefalingen om at opsjonen ikke tiltres på nåværende tidspunkt.

Saken legges frem med prinsipalt og subsidiært forslag til vedtak.

FORLAG TIL VEDTAK:

Prinsipalt:

Styret i Sandnes tomteselskap KF anbefaler kommunestyret å gjøre slikt vedtak:

1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Kommunestyret slutter seg til at Sandnes tomteselskap KF på nåværende tidspunkt ikke utøver opsjon på kjøp av eiendommen gnr. 72 bnr. 2 på Lauvvik i Sandnes kommune.

Subsidiært:

Styret i Sandnes tomteselskap KF anbefaler kommunestyret å gjøre slikt vedtak:

1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Kommunestyret slutter seg til at Sandnes tomteselskap KF utøver opsjon på kjøp av eiendommen gnr. 72 bnr. 2 på Lauvvik i Sandnes kommune til avtalt kjøpesum på kr 11,2 millioner med tillegg dokumentavgift.
2. Kommunestyret godkjenner at finansieringen av kjøpet skjer ved disponering av foretakets opptjente frie egenkapital.

Vedlegg:

Sak 26/20 Lauvvik - Vurdering av tiltredelse av opsjon

36/20 Næringsareal på Gøysamyra, Forsand

Bakgrunn:

Kommunestyret i gamle Forsand kommune sluttet seg 11.12.19 til formannskapet sin tilråding om innløsning av næringsarealet på Gøysamyra til en kvadratmeterpris på kr. 325,-. Næringsarealet utgjør totalt ca 30 daa fordelt på 6 grunneiendommer.

Arealet på Gøysamyra ble godkjent regulert til næringsformål i 2015. Området har fram til i dag vært benyttet som sanduttak, disse arbeidene forventes slutført i 2. halvår 2020. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at når uttaket av masser er avsluttet, skal det legges ut matjord i påvente av behov/utbygging av næringstomter. Hensikten med dette er å kunne benytte arealet som jordbruksjord, samt at det forhindrer støvflukt til omkringliggende bebyggelse. Det er også krav om at andre brukbare/tilsvarende tomter i eksisterende industriområder skal være utbygd, før utbygging av Gøysamyra igangsettes.

Kommunestyrets vedtak i desember 2019 refererte til følgende hovedprinsipper:

- Arealet som innløses er foreløpig målt opp til ca. 30 da.

- Basert på takst er det avtalt en kvadratmeterpris på kr. 325,- for arealet i bunn/effektivt næringsareal, samt at kommunen innløser skråninger til kr. 0,-.
- Arealet skal overleveres kommunen som fast byggegrunn, det skal ikke forekomme tilkjørte eller utskiftede masser, og ellers i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Saken ble behandlet i kommunestyret i Sandnes i sak 65/20, der ble det fattet følgende vedtak:

«Sandnes tomteselskap KF bes forberede oppgjøret for kjøp av næringsarealet i Gøysamyra. Oppgjørsdato settes til 30. juni 2020.»

Tomteselskapet har satt i gang arbeidet med oppgjøret. Det pågår fortsatt sanduttak fra området, endelig oppmåling kan ikke skje før sanduttaket er ferdig, først da vet man hvor mye næringsareal som blir igjen etter at skråningsutslag etc. er trukket fra.

Mulige aktører kan være innen kraftintensiv industri, landbasert oppdrett, og datalagring etc.

Forslag til vedtak:

Styret tok saken til orientering.

Sak 37/20 Unntatt offentlighet, Off. §23,1 og Fvl. §13,1

37/20 Konsernregnskap

38/20 Eventuelt.

