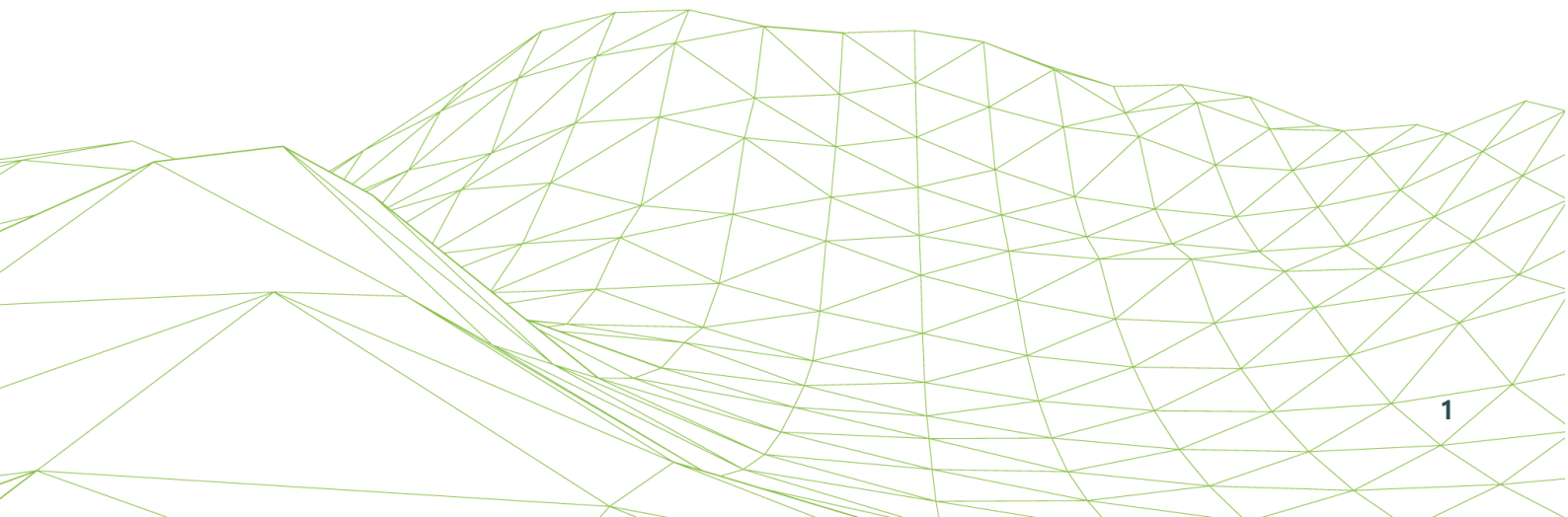


Styremøte 06.06.2019

Sandnes tomteselskap KF



15/19 Regnskap 1.tertial, prognose 2019

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

30.04.2019

	Regnskap Noter 30.04.2019	Budsjett 2019	Regnskap 31.12.2018
Driftsinntekt			
Salgsinntekter	1 18 971 142	135 600 000	78 763 213
Annen driftsinntekt	1 487 587	3 000 000	4 465 279
Sum driftsinntekt	20 458 729	138 600 000	83 228 492
Driftskostnad			
Lønnskostnad	3 624 482	11 000 000	10 383 244
Kostnader solgte tomter	1 16 895 660	109 000 000	63 359 867
Avskrivninger			99 000
Annen driftskostnad	3 765 028	10 000 000	7 366 167
Sum driftskostnad	24 285 170	130 000 000	81 208 278
Driftsresultat	(3 826 441)	8 600 000	2 020 214
Finansposter			
Annen finansinntekt	943 851	3 000 000	4 877 643
Gevinst salg aksjer			4 662 984
Utbytte	3 600 000		-
Finanskostnad	1 506 820		4 388 662
Sum finansposter	3 037 031	3 000 000	5 151 965
Aktivering av renter	(1 506 820)		(4 388 662)
	(1 506 820)		(4 388 662)
Overskudd	717 410	11 600 000	11 560 841
Overføring Sandnes kommune			(15 000 000)
Overført fra/til egenkapital			3 439 159

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 30.04.2019**

EIENDELER	Noter	30.04.2019	31.12.2018
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	9	134 150	134 150
Aksjer	2	39 091 223	25 591 223
Ansvarlige lån		9 143 257	9 143 257
Sum anleggsmidler		48 368 630	34 868 630
OMLØPSMIDLER			
Tomter	1	484 614 509	457 386 953
Kundefordringer		4 796 152	5 926 902
Andre fordringer	3	133 702 392	137 806 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 624 003	213 094 729
Sum omløpsmidler		802 737 056	814 214 623
SUM EIENDELER		851 105 686	849 083 253

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		370 646 480	369 929 073
Sum egenkapital		470 969 044	470 251 637
LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler		1 473 293	1 473 293
Avsetninger	6	10 000 000	10 000 000
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		273 025	273 025
Lån Sandnes havn KF	7	78 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	99 669 000	99 669 000
Sum langsiktig gjeld		189 572 859	204 572 859
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 778 055	2 239 143
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 523 059	2 940 350
Gjeld Sandnes kommune		45 061 493	24 826 091
Forskudd solgte tomter	5	32 920 282	32 920 282
Annen kortsiktig gjeld	4	108 280 894	111 332 891
Sum kortsiktig gjeld		190 563 783	174 258 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		851 105 686	849 083 253

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Noter til regnskapet 30.04.2019

Note 1

Oversikt 2018	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	4 443 072	12 801 818	1 726 252	18 971 142
Kostnader	2 969 541	12 208 930	1 717 189	16 895 660
Bruttofortjeneste	1 473 531	592 888	9 063	2 075 482

Tomter i balansen

År	30.04.2019	2018
Boligtomter	319 555 697	289 296 282
Næringstomter	97 125 914	107 168 986
Tomter til offentlige formål	73 932 898	66 921 685
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	484 614 509	457 386 953

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
Sørbo Hove AS	36,0	20 829 937	1 520 225
Brattebø Gård AS	70,0	735 332	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	93,5	28 418 435	26 400 000
Sandnes Øst Utvikling AS	60,0	4 941 526	1 800 000
Sandnes indre havn infrastruktur AS	65,1	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	60,0	-601 810	600 000
Austrått Utvikling AS	6,7	15 172 477	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	8 205 611	1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0	59 767 059	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	10 911 359	2 340 000
Sum aksjer		153 244 926	39 091 223

Note 3

Andre fordringer	01.01.2019 innbetalt	Periodisert	30.04.2019
Sørbo Hove (10720)		3 871 222	3 871 222
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000		16 450 000
Sørbohagane HUP 1 (10724)	43 200 000		43 200 000
Kleivane (10805)	77 343		77 343
Kleivane B7 (10807)	6 379 729		6 379 729
Delplan 4 felt Au01 (10976)	13 090 000		13 090 000
Hammaren Utvikling AS (11405)	28 068 750	7 974 867	20 093 883
Hammaren Utvikling AS (11616)	(126 406)		(126 406)
Havneparken A6 20303	907 100		907 100
Havneparken A7 20304	18 100 000		18 100 000
Skårålia (30806)	9 280 000		9 280 000
Sviland 11300/11301	2 380 000		2 380 000
Restanse sykkelønn	721		721
Mva	2		
Fordring KF	(1 200)		(1 200)
Sum andre fordringer	137 806 039	7 974 867	133 702 392

Note 4

Annen kortsiktig gjeld	01.01.2019		30.04.2019
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Austrått Utvikling	2 890 000	(2 890 000)	
Gjenstående arbeid solgte posjekter	79 030 000		79 030 000
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	492 000	-162 000	330 000
Sum kortsiktig gjeld	111 332 891	(3 052 000)	108 280 891

Note 5

Forskuddsbetalinger	01.01.2019	30.04.2019
Forskudd gammel brannstasjon (2041)	13 200 000	13 200 000
Forskudd Havneparken NB2	10 000 000	10 000 000
Forskudd Rådhusmarka (30613)	8 429 452	8 429 452
	31 629 452	31 629 452

Note 6**Avsetning for forpliktelse**

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarla dersom det ikke blir noe av en fremtidig utbygging på Gramstad.

Note 7**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 78 157 541 kr) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap KF.

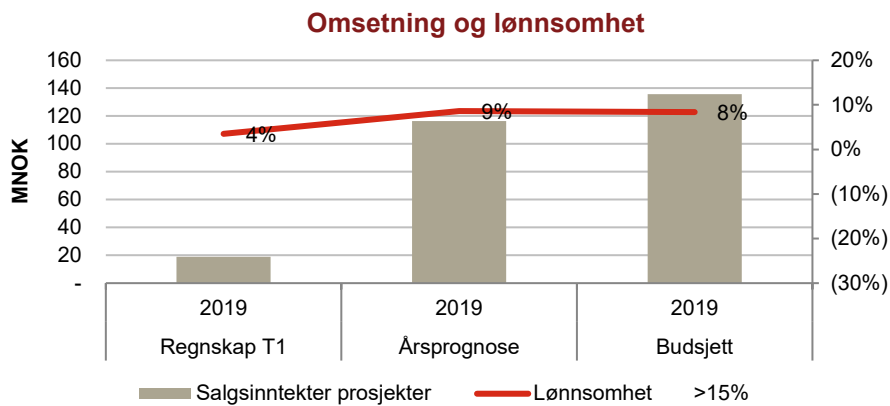
Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skjer etter hvert og i samme takt som delfelter selges til utbygger.

Note 8**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

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

Note 9**Varige driftsmidler**

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	730 131	261 375	991 506
Akk. Avskrivninger	604 981	252 375	857 356
Balanseført verdi 31.12.2017	125 150	9 000	134 150
Årets avskrivninger			
Årets avskrivninger i prosent	10 %	10 %	



Resultat T1 2019 er kr 0,717 mill. Årsbudsjett er kr 11,6 mill

De største forskjellene mellom regnskap og budsjett fordeler seg på følgende områder:

Sum salgsinntekter første tertial 2019 er kr 19 mill. Største bidrag kommer fra salg boligtomter på Sørbø Hove. Årsaken til lavere salg enn budsjett skyldes hovedsakelig at prosjekter kommer i andre og tredje tertial 2019. Dette er en trend vi har sett over flere år med noe mindre salg i første tertial. For næring er det et salg på Hesthammer som er hovedbidragsyter i første tertial 2019. Det er ikke tatt ut bidrag offentlig tomter. Budsjettet opprettholdes for offentlige tomter ved at rød tomt Skårli videreføres. Salgsverdi kr 5 mill

Annen driftsinntekt består av viderefakturering av daglig leder lønn til samarbeidene selskaper. Størrelse kr 1,0 mill. I tillegg til viderefakturering daglig leder så bokføres leieinntekter på denne posten samt timer utført for rådmannsoppdrag samt leieinntekter. Blir fakturert 2 ganger i året og

Lønn er kr 3,6 mill og er noe over budsjett da det er valgt å kjøre overlapping på kontorleder i 6 uker som del av opplæringsprogram.

Annen driftskostnad er kr 3,8 mill og ihht årsbudsjett. Sponsormidler til BLINK inngår her. Det er ikke valgt å periodisere denne kostnaden over hele året.

Finans er kr 4,5 mill og bedre enn budsjett. Økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 4 mill videreføres. I tillegg er ytterligere kr 2 mill avsatt til fremtidig tap. Betingelser knyttet til prisfallrisiko på resalg næringstomter kr 3 mill opprettholdes.

	2019 Regnsk. (mill)	2019 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	19,0	135,6	-116,6
Annen inntekt	1,5	3,0	-1,5
Lønn	3,6	11,0	7,4
Kost solgte tomter	16,9	109,0	92,1
Annen driftskostnad	3,8	10,0	6,2
Renteinntekt	0,9	3,0	-2,1
Utbytte	3,6	0,0	3,6
Gevinst aksjer	0	0	0
Overskudd	0,7	11,6	-10,9

Største endring i balanse T1 2019

Anleggsmidler:

Det er kjøpt aksjer for kr 13,5 mill i Kleviane Utviklingselskap as

Tomteselskapet har overtatt hele OVF sin aksjeandel og eier nå 93,5%. Aksjeposten til Optimera er uendret.

Omløpsmidler:

Kontantbeholdning er redusert med kr 33 mill. Største utbetalinger er kjøp av aksjer i KU as kr 13,5 mill, tomter kr 7 mill, avdrag og renter Sandnes Havn kr 15 mill, Opsjoner kr 9 mill Tomtebeholdningen er økt som følge av anlegg under utførelse og tomtekjøp. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 484,6 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs og produksjonskalkyler.

Langsiktig gjeld:

Avdrag og renter på lån Sandnes Havn.

Kortsiktig gjeld:

Største økning er gjeld Sandnes kommune (eksl. Ansvarlig lån) kr 20 mill. Økningen skyldes kortsiktig lån til Sandnes kommune i påvente av overføring av innskudd fra kapitalkontoen. Overføringen er gjennomført og lånet skal tilbakebetales.

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	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	213 094 729	179 624 003	126 624 003	104 624 003	122 624 003
Prosjekter/drift STS	-23 470 726	-32 000 000	70 000 000	50 000 000	
Admin. Rådmann		-1 000 000	-2 000 000	-2 000 000	7 500 000
Prosjekter Rådmann		-5 000 000	-20 000 000	-10 000 000	35 000 000
Overføring til SK		-15 000 000	-30 000 000		45 000 000
Ekstraord. EK/Uttak/Lån S	-10 000 000		-40 000 000	-20 000 000	
Sum	-33 470 726	-53 000 000	-22 000 000	18 000 000	87 500 000
UB	179 624 003	126 624 003	104 624 003	122 624 003	297 624 003

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Sørbø Hove		3 871 222			
Kleivane B7	6 379 729				
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G5		16 450 000			
Sørbø HUP1			5 000 000	40 000 000	
Rossåsen		20 093 883			
Foss Eiekeland		2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 500 000
Skaarlia				9 280 000	
Sviland		2 380 000			
Sum	6 379 729	44 795 105	7 000 000	51 280 000	20 600 000

De store linjene på kontantstrømmer siste år:

Fordringer kr 133 mill (signerte kontrakter)

Likviditet ut fra kassen september 2018 og frem til april 2019 totalt ca kr 160 mill

Opsjoner/grunnkjøp kr 8 mill

Avdrag lån Sandnes Kommune og Sandnes Havn kr 30 mill

Byggeklare tomter kr 96,5 mill

Konsernoverføring kr 12 mill

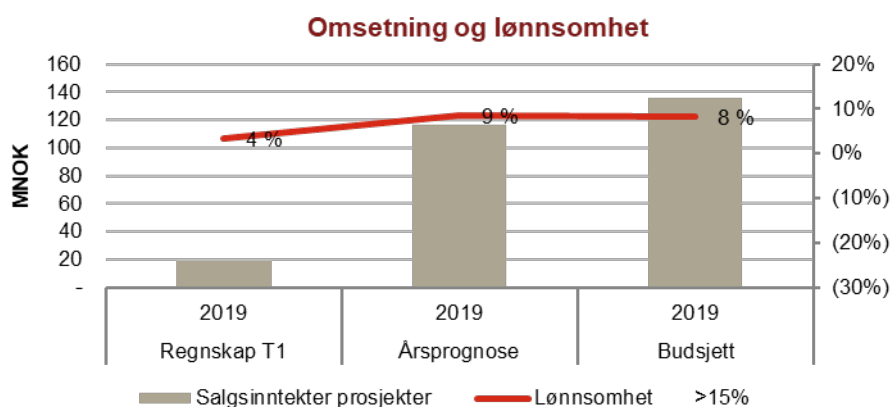
Aksjer kr 13,5 mill

Dette viser at kontantbeholdningen er vesentlig redusert pr april 2019. Midlene er brukt til å investere i fremtidige prosjekt og kontantstrømmer. Og i perioder hvor en kjøper seg opp og produserer for lager samt lange kredittider på salgskontrakter, så kan det oppstå slike fall i kontantbeholdningen.

Prognose 2019

Endelig regnskap STS KF	Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2019	2019	2019
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	19	116	136
Annen driftsinntekt	1	3	3
Kostnader prosjekter	-17	-96	-109
Lønnskostnad	-4	-12	-11
Annen driftskostnad *	-4	-9	-10
Utbytte	4	4	0
Netto finans	0	3	3
Resultat	1	10	12
Balanse			
Eiendeler			
Aksjer	39	39	26
Andre anleggsmidler	9	6	6
Tomter	485	511	539
Kundefordringer	5	3	3
Andre kortsiktige fordringer	134	129	136
Bankinnskudd, kontanter og lignende	180	103	238
Sum eiendeler	851	791	948
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	371	380	393
Sum EK	471	481	493
Ansvarlig lån	178	185	221
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	2	38	13
Skyldige offentlige avgifter	3	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	45	25	28
Forskudd	33	18	9
Annen kortsiktig gjeld	108	43	182
Sum gjeld	190	311	455
Sum egenkapital og gjeld	851	791	948

		Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
Nøkkel tall		2019	2019	2019
Lønnsomhet	>15%	4 %	9 %	8 %
Likviditet og finansieringsevne	>100	-127	-51	-186
Soliditet	>45% inkl Ans lån	67 %	73 %	62 %



	Budsjett 2019	Regnskap 2019 T1	Regnskap 2018	Prognose 2019
Administrasjon				
1010 Lønn administrasjon	8 057	2 923	7 707	8 107
1016 Fast bilgodtgjørelse	63	20	60	60
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	1	3	5
1082 Styrehonorar	370	0	239	370
1090 Pensjon	751	230	1 224	1 300
1099 Arbeidsgiveravgift	1 418	450	1 150	1 200
Sum lønn og sosiale utgifter	10 664	3 624	10 383	11 042
1100 Kontorrekvisita	26	9	8	26
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	69	64	93	69
1131 Telefonutgifter	86	33	66	86
1141 Annonse, reklame	5 615	2 748	4 778	5 615
1142 Trykking/kopiering	6	0	2	6
1143 Bevertning/representasjon	464	45	261	464
1150 Kurs/opplæring	52	13	21	52
1170 Skyss, reise og diett	66	0	12	66
1174 Drift av kjøretøy	106	19	127	106
1180 Strøm	84	22	50	84
1185 Forsikring	43	1	50	43
1190 Husleie	1 285	581	1 133	1 285
1198 Kontingenter	17	0	0	17
1199 Kommunale avgifter	12	3	12	12
1200 Inventar/utstyr	92	4	6	92
1202 Diverse	36	2	-100	36
1221 Kjøp av datautstyr	26	35	10	26
1260 Renhold	127	35	113	127
1270 Kjøp av konsulenttjenester fra kommune	725	0	330	725
1271 Kjøp av konsulenttjenester fra firma	931	46	267	931
1351 Revisjonshonorar	120	104	129	130
Sum andre administrative kostnader	9 987	3 765	7 366	9 997

Admin. kostnader er ikke periodisert og blir belastet perioden de blir betalt.

	Budsjett 2019				Prognose 2019				
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	
Bolig	105	90	15	14 %	Bolig	96	82	14	14 %
Næring	25	14	11	44 %	Næring	15	9	6	40 %
Offentlig	5	5	1	10 %	Offentlig	5	5	1	10 %
Sum	135	109	26	19 %	Sum	116	96	20	17 %

Bolig:

Bogafjell G4 opprettholdes som i budsjett 2019. men det er usikkerhet knyttet til ferdigstilling i 2019.

Salg på Øygarden er valgt å utsette til 2020 pga markedet. Ca kr 10 mill salgsverdi

Næring:

I budsjett 2019 lå det inne et salg på Stangeland. Tomten er tidligere solgt og tas dermed ut og synliggjøres i redusert prognose for 2019. ca kr 10 mill salgsverdi

Offentlig:

Budsjett 2019 opprettholdes.

Det er lagt inn utbytte på kr 4,6 mill i prognosen samt tatt høyde for tap på Bærheim Utvikling as på ca kr 0,7 mill.

Vedtak:

Styret tar resultat og balanse T1 2019 samt prognose 2019 til orientering.