

Styremøte 16.02.2023

Sandnes tomteselskap KF

1/23 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 16.02.2023 samt protokoll fra styremøte 09.12.2022.

2/23 Innstilling av representanter til avviklingsstyre.

Det vises til kommunestyrets sak 2/23 Sandnes tomteselskap – prinsippavklaring om strategi for veien videre, hvor kommunestyret fattet følgende vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at virksomheten i Sandnes tomteselskap KF overflyttes til linjeorganisasjonen med virkning fra 1.9.2023.
2. Kommunestyret gir arbeidsutvalget som vurderer saks- og delegasjonsreglementet i oppdrag å vurdere nødvendige justeringer i reglementet og den politiske tilknytningen som følge av endringen.
3. Kommunestyret gir kommunedirektøren i samarbeid med daglig leder i foretaket i oppdraget å gjennomføre omstillingen jf. retningslinjen for omstilling og endring.
4. Kommunestyret gir styret i Sandnes tomteselskap KF i oppdrag å forberede avviklingsprosessen og foreslå kandidater til avviklingsstyret. Avviklingsstyret oppnevnes av kommunestyret i neste møte.

Det følger av vedtakets punkt 4 at styret i tomteselskapet har ansvar for å forberede avviklingsprosessen og foreslå kandidater til avviklingsstyret. Kommunestyret vil oppnevne avviklingsstyret i møtet 6. mars og fra det tidspunktet trer styret til side og avviklingsstyret trer inn.

I tillegg å ivareta funksjoner knyttet til den daglige driften av virksomheten har avviklingsstyret ansvaret for å utarbeide og avlegge et fullstendig revidert avviklingsregnskap inkl. balanse samt avviklingsberetning. Kommunestyret godkjenner endelig avviklingsregnskap.

Avviklingsstyret skal bestå av minimum 3 medlemmer. Sittende styre må bestemme om de ønsker å påta seg å være avviklingsstyre eller ikke. Daglig leders vurdering er at det vil være formålstjenlig for foretaket at sittende styre fortsatte som avviklingsstyre.

Styret kan med dette innstille overfor kommunestyret på at:

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår kommunestyret å oppnevne sittende styret som avviklingsstyre.

Om det er noen styremedlemmer som ikke ønsker å delta videre kan innstillingen være f.eks. slik:

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår kommunestyret å oppnevne sittende styret, med unntak av medlemmene som ikke ønsker å fortsette, som avviklingsstyre.

Forslag til vedtak:

Saken legges frem uten forslag til vedtak.

3/23 Foreløpig årsregnskap og utkast årsberetning 2022 Unntatt off.

Fremlagte årsregnskap er foreløpig og ikke ferdig revidert. Det blir satt opp et møte med revisor i uke 7 hvor prosjektregnskapene blir gjennomgått. Endelig årsregnskap og årsberetning blir fremlagt for godkjenning og signert på neste styremøte.

SANDNES TOMTESELSKAP KF**RESULTATREGNSKAP****31.12.2022**

	Noter	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2022	Regnskap 31.12.2021
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	2	68 139 334	90 000 000	75 276 664
Annen driftsinntekt		2 526 716	2 000 000	2 118 484
Sum driftsinntekt		70 666 050	92 000 000	77 395 148
Driftskostnad				
Lønnskostnad	3	9 250 743	9 000 000	9 082 391
Kostnader solgte tomter	2	57 106 195	77 000 000	63 008 826
Revesert nedskrivning	8	-3 441 723		-3 429 171
Avskrivninger	5	33 189		33 189
Annen driftskostnad		5 006 262	6 000 000	5 338 204
Sum driftskostnad		67 954 666	92 000 000	74 033 439
Driftsresultat		2 711 384	-	3 361 709
Finansposter				
Renteinntekt		6 586 369	2 000 000	2 128 936
Utbytte	11	1 440 000	4 000 000	5 402 595
Rentekostnad		5 264 754		3 224 928
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost		-		-
Sum finansposter		2 761 615	6 000 000	4 306 603
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		-5 264 754		-3 224 928
		-5 264 754		-3 224 928
Overskudd		10 737 753	6 000 000	10 893 240
Engangsutbytte Sandnes Kommune		0		-19 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		10 737 753		-8 106 760

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.12.2022**

EIENDELER	Noter	31.12.2022	31.12.2021
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	5	265 510	298 699
Aksjer	6	36 586 223	36 586 223
Ansvarlige lån	7	6 552 223	6 445 988
Sum anleggsmidler		43 403 956	43 330 910
OMLØPSMIDLER			
Tomter	8	360 190 805	386 920 165
Kundefordringer		3 337 218	2 156 984
Andre fordringer	9	37 678 260	69 300 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	268 470 227	223 182 830
Sum omløpsmidler		669 676 510	681 560 498
SUM EIENDELER		713 080 466	724 891 408

UTKAST

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	15	375 554 381	364 816 628
Sum egenkapital		475 876 945	465 139 192
LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler	14	(1 533 218)	(528 096)
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		-	-
Lån Sandnes havn KF	13	43 849 309	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	13	82 337 000	86 670 000
Sum langsiktig gjeld		124 653 091	129 991 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		211 337	1 439 267
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 541 631	2 603 962
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		(3 527 872)	26 490 804
Forskudd solgte tomter		37 265 726	11 667 362
Annen kortsiktig gjeld	12	76 059 608	87 559 608
Sum kortsiktig gjeld		112 550 430	129 761 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 080 466	724 891 408

Sandnes, dato

Inge Roar Larsen
Styreleder

Sofie Margrethe
Selvikvåg
Nestleder

Leiv Rune Mjølshus

Øyvind Ødegaard

Bjørn Magne
Stangeland

Åsta Vaaland Veen

Marion Svihus

Magnar Eidsvåg

Laila Haugland
Daglig leder

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Noter til årsregnskapet 2022****Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for øvrige foretak.

Driftsinntekter/kostnader

Inntektsføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående art. Nedskrivning blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Tomter ment for videresalg

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost består av kjøpspris, med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

Note 2 Salgsinntekter per virksomhetsområde

Oversikt 2022	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	42 487 670	12 919 664	12 732 000	68 139
Kostnader	35 258 017	9 148 178	12 700 000	57 106
Bruttofortjeneste	7 229 653	3 771 486	32 000	11 033

Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2022	2021
Lønn	7 103 160	7 058 444
Arbeidsgiveravgift	1 271 503	1 275 575
Pensjonskostnader	665 456	558 614
Andre ytelser	3 824	4 917
Styrehonorarer	229 250	245 910
Refusjoner	-22 449	-61 069
Sum lønnskostnader	9 250 743	9 082 391

Ansatte	6
---------	---

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 332 067	104 250
Andre godtgjørelser		
Pensjonsutgifter	116 975	

Note 4 Revisjonskostnader

Årets godtgjørelse til revisor var kr 120 211. Av dette var kr 90 942 kostnader til revisjon og kr 29 269 til rådgivning.

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost	331 888	331 888
Akkumulerte avskrivninger	66 378	66 378
Balanseført verdi per 31.12.21	265 510	265 510
Årets avskrivninger (restbeløp)	33 189	33 189
i %	10	

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbo Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Kleivane Utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	93,5%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	65,05%	
Austrått Utvikling AS	2014	Sandnes	6,68%	
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Vagle Næringspark AS	2015	Sandnes	20%	
Hammaren Utvikling AS	2015	Sandnes	78%	
	Aksjekapital	Ant aksjer	Egenkapital 2021 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbo Hove AS	2 000 000	2 000	10 904 824	1 520 225
Kleivane Utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	27 891 051	26 400 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	118 226	2 943 212	2 900 005
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 008 103	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	10 346 224	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	55 062 011	1 318 113
Hammaren Utvikling AS *	3 000 000	3 000	732 672	2 340 000
Sum			122 888 097	36 586 223

- Hammaren Utvikling as har restverdier i underliggende tomter. Det er ikke grunnlag for å nedskrive aksjene.

Note 7 Ansvarlig lån

År	2022	2021
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	3 185 503	3 079 268
Sum	6 552 223	6 445 988

Lån Hammaren Hammaren Utvikling AS renteberegnes med NIBOR 3 måneder +1,4%. Lån Austrått Utvikling AS skal ikke renteberegnes. Lånene skal stå tilbake for annen kreditorgjeld hos låntaker. (jfr. dekningsloven §9-7 nr. 2)

Note 8 Tomter

År	2022	2021
Boligtomter	240 772 545	246 734 836
Næringstomter	57 529 302	61 039 276
Tomter til offentlige formål	61 888 958	82 587 776
Avsetning mulige tap	0	-3 441 723
SUM	360 190 805	386 920 165

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. En generell tapsavsetning tomter på kr 1 441 723,- samt en avsetning på kr 2 000 000,- relatert til et mulig tap på krav er reversert i 2022. Dette skyldes at grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Effekten vises som en kostnadsreduksjon.

Note 9 Andre fordringer

Andre fordringer	01.01.2022	Innbetalt/reversert	Periodisert	31.12.2022
Småteiger (10099)	-		425 000	425 000
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	1 767 992			1 767 992
Kleivane B3 (10803)	8 981 314	-8 981 314	8 940 000	8 940 000
Bogafjell Vest (10975)	9 996 264	-9 600 000		396 264
Hommersand gard (11636)	-	-14 286 000	17 856 000	3 570 000
Havneparken A7 (20304)	18 100 000	-18 100 000		-
Stangelandshøyden (20411)	18 348 200	-9 743 714		8 604 486
Hesthammer, tomt 1 (21630)	2 820 000	-2 820 000	4 687 500	4 687 500
Skårliia (30806)	9 280 000			9 280 000
Sum andre fordringer	69 293 770	-63 531 028	31 908 500	37 671 242

Andre fordringer består i hovedsak av opptjente, ikke fakturerte, inntekter. Dette knytter seg til inngåtte bindende salgavtaler med hel, eller delvis, betalingsutsettelse. Skjøte overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

Note 10 Bundne bankinnskudd

Innstående på bank er kr 268 470 227. Av dette er kr 855 970 bundne skattetrekkmidler.

Note 11 Utbytte

År	2021
Sørbø Hove AS	1 440 000
Sum utbytte	1 440 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	01.01.2022	31.12.2022
Sørbø Hove (30720)	9 000 000	0
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	58 030 000	55 530 000
Avsetning andel DB Havnen KF	16 829 611	16 829 611
Diverse kortsiktig gjeld	1 499 997	1 499 997
Betingede forpliktelser	2 200 000	2 200 000
Sum kortsiktig gjeld	89 560 502	76 944 719

Note 13 Mellomværende Sandnes kommune og kommunale foretak**Kortsiktig gjeld**

År	2022	2021
Gjeld Sandnes kommune	-4 412 983	26 490 804
Lån Sandnes Havn KF	885 111	0

Langsiktig gjeld

År	2022	2021
Ansvarlig lån Sandnes kommune	82 337 000	86 670 000
Lån Sandnes Havn KF	43 849 309	43 849 309

Ansvarlig lån Sandnes kommune

År	2022	2021
Ansvarlig lån 01.01.	86 337 000	91 003 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12.	82 337 000	86 670 000

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

Lån Sandnes Havn KF

År	2022	2021
Ansvarlig lån 01.01.	43 849 309	43 849 309
Avdrag	0	0
Ansvarlig lån 31.12.	43 849 309	43 849 309

Lånet er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn 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 skal skje etter hvert og i samme takt som delfelter selges til sluttkjøper.

Note 14 Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 17 personer. Dette gjelder både nåværende og tidligere ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom den kommunale pensjonskassen.

År	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 279 903	1 158 203
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	695 301	532 636
Brutto pensjonskostnad	1 975 204	1 690 839
Avkastning på pensjonsmidler	-1 211 550	-952 122
Adm. kostnader	60 240	63 916
Arbeidsgiveravgift	116 169	113 171
Resultatføring av actuarielt tap		
Resultatføring av planendring		
Effekt av estimatendringer		
Netto pensjonskostnader	940 063	915 804

År	2022	2021
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	37 060 190	31 847 814
Pensjonsmidler til markedsverdi	34 587 493	30 688 971
Arbeidsgiveravgift	348 650	163 397
Ikke resultatført actuarielt tap inkl arb. giv	-4 443 646	- 1 850 336
Netto pensjonsmidler	-1 533 218	-528 096

År	2022	2021
Diskonteringsrente	1,90	1,70
Forventet lønnsvekst	2,75	2,25
Grunnbeløpets regulering	2,50	2,00
Pensjonsregulering	1,73	1,24
Forventet avkastning på fondsmidler	3,70	3,30

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

Note 15 Egenkapital

År	2022	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	364 816 628	372 923 387	360 802 589
Overskudd	10 737 753	10 893 241	14 420 798
Bruk av disposisjonsfond	0	-19 000 000	-2 300 000
Opptjent egenkapital 31.12	375 554 381	364 816 628	372 923 387

Note 16 Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Ordinært resultat	10 737 753	10 893 241
Ordinære avskrivninger	33 189	33 189
Nedskrivning	0	0
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	26 729 360	4 435 394
Reduksjon (økning) i kundefordringer	-1 180 234	73 412
Reduksjon (økning) i andre fordringer	31 622 259	43 367 280
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	-1 227 930	-1 547 277
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld	-15 982 643	-30 210 646
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	50 731 754	27 044 592
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	0	-331 888
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	-106 235	-63 335
Økning aksjer	0	0
Planendring pensjon tillagt egenkapital	0	0
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	-4 333 000	-4 333 000
Reduksjon pensjonsmidler	-1 005 122	-1 213 216
Utbytte, overføring til kommunen	0	-19 000 000
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	-5 444 357	-24 941 439
Netto endring av kontanter	45 287 397	2 103 153
Kontanter ved periodens begynnelse	223 182 830	221 079 677
Kontanter ved periodens slutt	268 470 227	223 182 830

Note 17 Hendelse etter balansedag

Det er ikke hendelser etter balansedag 31.12.2021 som påvirker resultat eller balanse.

Kommentarer til resultat og balanse:

Resultat 2022 er kr 10,7 mill. mot årsbudsjett kr 6 mill.

Omsetning:

De største boligprosjektene er Kleivane kr 16 mill, Sandved kr 6 mill, og Hommersåk kr 17 mill. På næring er salg på Foss Eikeland kr 5 mill og Hesthammer kr 7 mill. Det omsatt offentlige tomter i perioden for kr 13 mill. I budsjettet for 2022 lå Sørbø Hove inne, prosjektet er blitt skjøvet til 2023 eller senere. Forsinkelsen skyldes lang behandlingstid av detaljreguleringen.

Lønnskostnader er kr 9,2 mill og budsjett kr 9 mill. Avviket er knyttet til arbeidsgiveravgift i budsjett som ble budsjettert for lavt. Årsaken skyldes feil i budsjettmodellen for ansatte med redusert stilling.

Annen driftskostnad er kr 5 mill og er kr 1 mill lavere enn budsjett 2022. Besparelsen skyldes redusert annonse/reklame, konsulentbruk og at studie- og kundetur ikke er gjennomført. Mye av besparelsen på husleien i nye kontorer er blitt redusert som følge av økte energikostnader.

Netto finans er kr 8 mill og bedre enn budsjettet på kr 6 mill. Avviket består av noe økte renteinntekter, men også forsinket utbytte som lå i budsjett.

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 6 mill ble nullet i 2022. Reversert nedskrivning utgjør kr 3,4 mill

	2022 Regnskap (mill)	2022 Årsbudsjett (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	68,1	99,0	- 30,9
Annen inntekt	2,5	2,0	0,5
Lønn	9,3	9,0	-0,3
Kost solgte tomter	53,7	77,0	23,3
Annen driftskostnad	5,0	6,0	1,0
Renteinntekt	6,6	2,0	4,6
Utbytte	1,4	4,0	-2,6
Annen finanskost	0,0	0,0	0,0
Overskudd	10,7	6,0	4,7

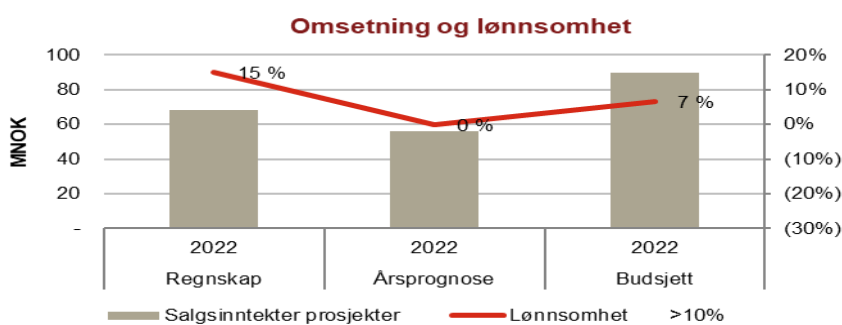
Største endring i balanse 2022

Anleggsmidler: Inventar er ned med årets avskrivning. Samtlige aksjeposter er vurdert mot underliggende kalkyler, markedsvurderinger og tilgjengelige regnskaper og bokførte aksjeverdier opprettholdes. Det er foretatt separat vurdering av bokført verdi på aksjene til Hammaren Utvikling as som følge av markedssituasjonen, foretaket opprettholder bokført aksjeverdi da det er utviklingsmuligheter i tomter som HU as besitter. Syret i HU as besluttet å gjennomføre en kapitalendring ved å konvertere ansvarlig lån fra begge aksjonærer til egenkapital. Endring er registrert i Brønnøysundregistrene i 2023 og viser ikke i fremlagte regnskap for 2022.

Omløpsmidler: Kontantbeholdningen er økt med 45 mill. og kommer hovedsakelig fra innbetaling av fordringer. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 360 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs- og produksjonskalkyler. Reduksjon av gjenstående arbeider på Stangeland og Figgjo skole utgjør kr 2,5 mill

Langsiktig gjeld: Ingen oppgjør til Sandnes Havn ref oppgjørsavtale. Tomteselskapet har innbetalt avdrag på ansvarlig lån til Sandnes kommune kr 4 333 000,-.

Kortsiktig gjeld: Største endring er reduksjon i gjeld mellomværende Sandnes kommune netto kr 30 mill. Største poster er nedbetaling av ansvarlig lån, deloppgjør Rådhusmarka samt tidligere års utbytte/konsernbidrag til Sandnes kommune. Annen kortsiktig gjeld er redusert med kr 11,6 mill og skyldes hovedsakelig gjenstående arbeider som er blitt utført.



Endelig regnskap STS KF	Regnskap	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2022	2022	2022
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	68	56	90
Annen driftsinntekt	3	2	2
Kostnader prosjekter	-54	-46	-77
Lønnskostnad	-9	-9	-9
Annen driftskostnad *	-5	-6	-6
Utbytte	1	1	4
Netto finans	7	2	2
Resultat	11	0	6
Balanse			
Eiendeler			
	2022	2022	2022
Aksjer	37	37	92
Andre anleggsmidler	7	8	8
Tomter	360	392	470
Kundefordringer	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	37	57	143
Bankinnskudd, kontanter og lignende	269	241	60
Sum eiendeler	713	738	776
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	376	366	386
Sum EK	476	466	486
Ansvarlig lån	126	129	129
Annen langsiktig gjeld	2	0	0
Leverandørgjeld *	0	2	6
Skyldige offentlige avgifter	3	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	-4	22	0
Forskudd	37	30	40
Annen kortsiktig gjeld	73	87	113
Sum gjeld	237	272	290
Sum egenkapital og gjeld	713	738	776

		Regnskap	Årsprognose	Budsjett
Nøkkeltall		2022	2022	2022
Lønnsomhet	>10%	15 %	0 %	7 %
Likviditet og finansieringsevne	>100	-181	-153	28
Soliditet	>45% inkl Ans lån	78 %	74 %	74 %

Administrasjon	Budsjett 2022	Regnskap 2022 T3	Regnskap 2021	Prognose 2022
1010 Lønn administrasjon	7 036	7 081	6 997	7 397
1016 Fast bilgodtgjørelse	0	0	0	0
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	4	5	5
1082 Styrehonorar	263	229	246	266
1090 Pensjon	668	665	559	584
1099 Arbeidsgiveravgift	1 061	1 272	1 276	1 301
Sum lønn og sosiale utgifter	9 033	9 251	9 083	9 553
1100 Kontorrekvisita	38	11	19	23
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	123	95	110	123
1131 Telefonutgifter	94	22	55	69
1141 Annonse, reklame	2 952	2 914	2 613	2 952
1142 Trykking/kopiering	7	0		
1143 Bevertning/representasjon	242	91	63	73
1150 Kurs/opplæring	124	137	92	142
1170 Skyss, reise og diett	42	39	63	63
1174 Drift av kjøretøy	89	67	77	89
1180 Strøm	21	55	51	55
1185 Forsikring	46	-2	83	88
1190 Husleie	868	922	1 457	1 482
1198 Kontingenter	18	4		
1199 Kommunale avgifter	14	0	18	12
1200 Inventar/utstyr	88	23	176	88
1202 Diverse	39	11	-167	30
1221 Kjøp av datautstyr	91	46	6	56
1260 Renhold	92	92	95	105
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	410	295	404	550
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	590	65	26	26
1351 Revisjonshonorar	141	120	98	128
Sum andre administrative kostnader	6 130	5 006	5 339	6 155
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	2 000	2 527	2118	2 000
Sum lønn og administrasjon	13 163	11 730	12 304	13 708

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

Vedlegg:

Utkast til styrets årsberetning for 2022.

4/23 Havneparken, Unntatt off.

Det vises til sak 41/22 Havneparken hvor kjøper av kvartal A7 ba om betalingsutsettelse fra 15. desember 2022 til slutten av januar 2023, samtidig som de stilte spørsmål ved SIAS bidragets størrelse, samt at de gav uttrykk for følgende: «Vi tar som en forutsetning at det ikke lenger foreligger noen som helst forkjøpsrett eller tilbakekjøpsrett på verken parkeringsanlegg eller tomt, og ber dere bekrefte dette.»

Styret fattet følgende vedtak:

"Styret avviser kjøpers anmodning om ytterligere utsatt oppgjør fra 15.12.2022 til slutten av januar 2023.

Styret legger til grunn at selgers tilbakekjøpsrett opprettholdes i tråd med kjøpekontrakten.

Dersom oppgjør ikke finner sted 15.12.2022 gir styret daglig leder fullmakt til å ta i bruk påkravsgarantien, eventuelt heve avtalen."

Vedtaket ble formidlet til kjøper umiddelbart etter styremøtet og kjøpesummen ble betalt ved forfall. Etter dette har vi mottatt nye henvendelser fra kjøper vedrørende tilbakekjøpsretten hvor de 4. januar 2023 gir uttrykk for at de ikke kan akseptere «å bli låst på denne måten» og at de ønsker å stå fritt til å selge parkeringsanlegget og tomten oppå. Dette er fulgt opp med eposter i etterkant, senest 31. januar 2023 hvor de etterlyser ".... Om det er noe mer info om tilbakekjøpsretten. Både parkering og tomt."

Bakgrunnsopplysninger:

I forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt av kvartal A7 i 2017 fikk tomteselskapet sikret en bestemmelse om rett, men ingen plikt, for tomteselskapet til å kjøpe eiendommen med parkeringsanlegg tilbake dersom Kjøper ikke hadde påbegynt fysiske byggearbeider med utbygging over bakkenivå innen 5 år fra signering av avtalen. Vederlaget ved eventuelt tilbakekjøp etter avtalen, skal være tilsvarende det som Kjøper har betalt for tomten med tillegg av NOK 310.600 pr. etablert parkeringsplass i parkeringsanlegget under eiendommen.

Bakgrunnen for denne bestemmelsen om rett til tilbakekjøp er at Kjøper skal ha et oppfyllelsespress. Tomteselskapet var i 2017 og er fremdeles opptatt av at eiendommene faktisk blir bebygd slik at vi oppnår den ønskede byutviklingen. Dersom tomteselskapet benytter retten til tilbakekjøp vil det gi mulighet for å selge den på nytt til andre eiendomsaktører som kan realisere et utbyggingsprosjekt, eventuelt at kommunen selv velger å bebygge tomten. Bestemmelsen fastsetter ikke noen frist for når forkjøpsretten kan gjøres gjeldende etter utløpet av femårsfristen og den vil derfor løpe videre. Utfordringen for Kjøper er at inntil "fysiske byggearbeider" er påbegynt på eiendommen kan tilbakekjøpsretten i prinsippet utøves når som helst.

Daglig leder er kjent med at Kjøper er av den oppfatning at Tilbakekjøpsretten ikke lenger gjelder, samtidig har daglig leder blitt gjort kjent med at kommunen har fått en ekstern vurdering av spørsmålet som konkluderer med at tilbakekjøpsretten fortsatt gjelder.

Bakgrunnen for at Kjøper bygde parkeringsanlegget under kvartal A7 var at reguleringsplanen stilte krav om felles parkeringsanlegg under kvartalene A6 (Ovalen) og A7 og at innkjøring til parkeringsanlegget skulle skje på kvartal A7. Det medførte at Kjøper måtte oppføre parkeringsanlegget under A7 samtidig med at kvartal A6 ble bygd.

Vi er kjent med at Kjøper siden kontrakten ble inngått har arbeidet for å få til avtaler med potensielle leietakere, herunder hotelldrifter, som vil muliggjøre realisering av byggeprosjektet. Daglig leder er videre kjent med at det har blitt ført forhandlinger mellom Kjøper og kommunen siden våren 2022 om muligheter for å realisere lokaler for kommunen i kombinasjon med hotell på A7. Avtaleutkast ble lagt frem for formannskapet 03.10.2022, men saken ble trukket før den kom til formell behandling. Daglig leder er gjort kjent med at kommunen etter at saken ble trukket har vært i dialog om andre

muligheter, herunder at kommunen leier lokaler av utbygger, men heller ikke dette har ført frem og kommunen har nå valgt å avslutte forhandlingene.

Daglig leder ser det som lite aktuelt for foretaket å benytte tilbakekjøpsretten. For det første er markedet for hotell og kontorlokaler i Sandnes sentrum krevende, noe det har vært i mange år. Det vurderes dermed som vanskelig å få solgt eiendommen til andre eiendomsutviklere som vil kunne klare å realisere et prosjekt på A7. For det andre er det ikke ønskelig at foretaket blir eier av en tomt med et underjordisk parkeringsanlegg. Foretaket vil da i tilfelle bli eier av en ideell andel i et p-anlegg som vi ikke selv har oppført og den risiko som følger med dette med hensyn til eventuelle mangler, dokumentasjonskrav i forhold til dimensjonering, stabilitet, bæreevne, etc. Dette innebærer risiko uavhengig av hvilke misligholdsbeføyelser som kan gjøres gjeldende mot Kjøper etter kjøpekontrakten. I tillegg kommer økonomisk risiko knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.

Vi mener at tiden er inne for å frafalle tilbakekjøpsretten. For det første har kommunens administrative ledelse besluttet å avslutte alle forhandlinger om kjøp av parkeringsanlegg og tomten oppå parkeringsanlegget. For det andre ser daglig leder seg ikke tjent med å kjøpe eiendommen tilbake, både fordi eiendommen vil være krevende å selge videre i dagens marked, samt at det er lite ønskelig å bli eier av en ideell andel av et parkeringsanlegg og være ansvarlig for driften av den ideelle andelen av parkeringsanlegget. Dersom kjøper av eiendommen ønsker å selge parkeringsanlegget og tomten til andre så bør de kunne stå fritt til det. For tomteselskapet er det viktigere at det blir realisert et bygg på eiendommen enn hvem som står som eier/byggherre.

I tillegg kommer at Kjøper hevder at tilbakekjøpsretten er bortfalt. Opprettholdes tilbakekjøpsretten er det sannsynlig at det kan oppstå en tvist knyttet til dette. Kostnad og risiko knyttet til en slik potensiell tvist bør også tas med i vurderingen av tilbakekjøpsrettens verdi for foretaket.

Forslag til vedtak:

Sandnes tomteselskap KF inngår følgende tilleggsavtale med Urban Sea Hotell AS:

Sandnes Tomteselskap KF frafaller tilbakekjøpsretten nedfelt i Kjøpsavtale mellom Sandnes tomteselskap KF og Urban Sea AS av 07.04.2017 ("Kjøpsavtalen") punkt 12. Urban Sea AS/Urban Sea Hotell AS står dermed fritt til å avhende eiendommene gnr 111 bnr 1290 og ideell andel av 111 bnr 1275.

5/23 Eventuelt.