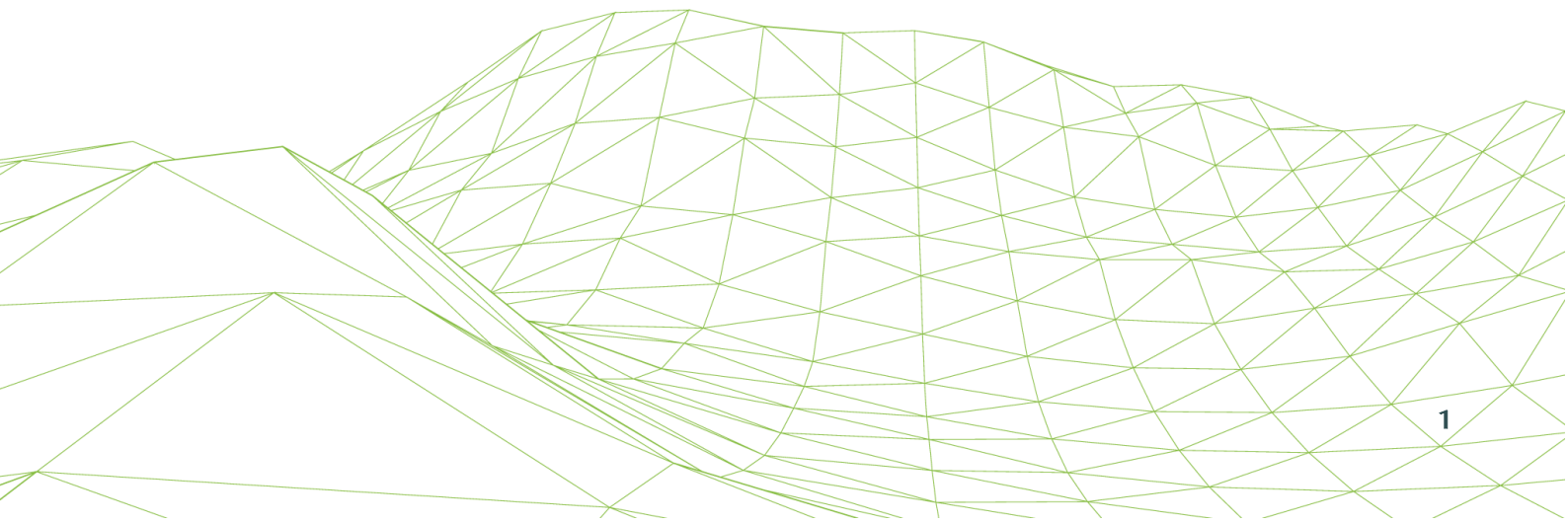


# Styremøte 21.03.2019

Sandnes tomteselskap KF



## 10/19 Regnskap og årsberetning 2018

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

## RESULTATREGNSKAP

31.12.2018

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.12.2018	2018	31.12.2017
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	2	78 763 213	157 495 000	253 504 791
Annen driftsinntekt		4 465 279	4 200 000	3 751 675
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>83 228 492</b>	<b>161 695 000</b>	<b>257 256 466</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad	3	10 383 244	10 300 000	10 332 990
Kostnader solgte tomter	2	63 359 867	126 600 000	223 479 793
Avskrivninger	5	99 000		169 238
Annen driftskostnad	4	7 366 167	9 600 000	7 655 241
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>81 208 278</b>	<b>146 500 000</b>	<b>241 637 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 020 214</b>	<b>15 195 000</b>	<b>15 619 204</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		4 877 643	2 400 000	4 224 875
Utbytte	11			7 200 000
Rentekostnad		4 388 662		4 548 193
Gevinst v/salg aksjer	6	4 662 984		
Nedskrivning aksjer				14 299 401
<b>Sum finansposter</b>		<b>5 151 965</b>	<b>17 595 000</b>	<b>(7 422 719)</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune				(12 000 000)
Bruk av opptjent egenkapital				12 000 000
Aktivering av renter		(4 388 662)		(4 548 193)
		(4 388 662)		(4 548 193)
<b>Overskudd</b>		<b>11 560 841</b>	<b>17 595 000</b>	<b>12 744 678</b>
Overføring Sandnes Kommune	16	(15 000 000)		(12 000 000)
Overført til/fra annen egenkapital	16	3 439 159		(744 678)

**SANDNES TOMTESELSKAP KF****Balanse 31.12.2018**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil	5	134 150	233 150
Aksjer	6	25 591 223	33 713 863
Ansvarlige lån	7	9 143 257	13 654 178
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 868 630</b>	<b>47 601 191</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	8	457 386 953	333 771 194
Kundefordringer		5 926 902	3 034 786
Andre fordringer	9	137 806 039	208 097 420
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	213 094 729	268 230 169
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>814 214 623</b>	<b>813 133 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>849 083 253</b>	<b>860 734 760</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital	16	100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	16	369 929 073	373 368 232
<b>Sum egenkapital</b>		<b>470 251 637</b>	<b>473 690 796</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pensjonsmidler	15	1 473 293	479 268
Avsetninger	14	10 000 000	10 000 000
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)	13	273 025	-
Lån Sandnes havn KF		93 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune		99 669 000	104 002 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>204 572 859</b>	<b>207 638 809</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 239 143	1 637 371
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, fe	10	2 940 350	2 490 325
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	13	24 826 091	24 826 561
Forskudd solgte tomter		32 920 282	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12	111 332 891	140 450 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 258 757</b>	<b>179 405 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>849 083 253</b>	<b>860 734 760</b>

Sandnes, 21 mars 2019

Annelin Tangen  
StyrelederTore Martinsen  
Nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg

Jan Voll

Bjørn Magne Stangeland

Astrid Sjurseike

Leiv Rune Mjøltnes

Torgeir Ravndal  
Daglig leder

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

### Noter til årsregnskapet 2018

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

#### Driftsinntekter/kostnader

Inntekstføring 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 tilstede.

#### 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 kjøpspris med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

#### Note 2 Salgsinntekter per virksomhetsområde

Oversikt 2018	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	45 392 811	5 521 565	27 848 837	<b>78 763 213</b>
Kostnader	33 996 081	3 381 276	25 982 510	<b>63 359 867</b>
Bruttofortjeneste	11 396 730	2 140 289	1 866 327	<b>15 403 346</b>

#### Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2018	2017
Lønn	7 706 625	7 893 685
Arbeidsgiveravgift	1 165 202	1 151 134
Pensjonskostnader	1 223 905	1 241 369
Andre ytelser	63 000	63 000
Honorarer	239 420	283 900

Refusjoner	- 14 908	-300 098
Sum lønnskostnader	<b>10 383 244</b>	<b>10 332 990</b>

Ansatte	8
---------	---

## Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 377 396	88 040
Andre godtgjørelser	65 437	
Pensjonsutgifter	103 985	

**Note 4 Annen driftskostnad**

Årets godtgjørelse til revisor var kr 90 951. Av dette var kr 78 406 kostnader til revisjon og kr 12 545 rådgivning.

**Note 5 Varige driftsmidler**

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	730 131	261 375	991 506
Akkumulerte avskrivninger	604 981	252 375	857 356
Balanseført verdi per 31.12.18	125 150	9 000	134 150
Årets avskrivninger	73 000	26 000	99 000
i %	10	10	

**Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper**

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbo Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Bratlebø Gård AS	2009	Sandnes	70%	
Kleivane utviklingselskap AS	2011	Sandnes	64,5%	
Sandnes Næringsareal AS	2011	Sandnes	60%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	65,05%	
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
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 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbo Hove AS	2 000 000	2 000	20 829 937	1 520 225
Bratlebø Gård AS	100 000	100	735 332	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	5 000 000	5 000	28 418 435	12 900 000
Sandnes Næringsareal AS	1 000 000	1 000	4 941 526	1 800 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	118 226	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	-601 810	600 000
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 172 477	607 880

Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	8 205 611	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	59 767 059	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	10 911 359	2 340 000
<b>Sum</b>			<b>153 244 926</b>	<b>25 591 223</b>

Aksjer i Kvelluren Næringseiendom AS og Sandnes Byutvikling er i år solgt.

	Kvelluren Næringseiendom	Sandnes Byutvikling	SUM
<b>Kostpris</b>	7 627 640	495 000	8 122 640
<b>Salgspris</b>	12 035 624	750 000	12 785 624
<b>Gevinst salg aksjer</b>	<b>4 407 984</b>	<b>255 000</b>	<b>4 662 984</b>

#### Note 7 Ansvarlig lån

År	2018	2017
Bærheim Utvikling AS	2 907 348	2 907 348
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	2 869 189	2 800 110
Kvelluren	-	4 580 000
<b>Sum</b>	<b>9 143 257</b>	<b>13 654 178</b>

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

#### Note 8 Tomter

År	2018	2017
Boligtomter	289 296 282	226 560 667
Næringstomter	107 168 986	59 929 749
Tomter til offentlige formål	66 921 685	51 280 778
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-4 000 000
<b>SUM</b>	<b>457 386 953</b>	<b>333 771 194</b>

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell tapsavsetning tomter på kr 4 000 000 samt en avsetning på kr 2 000 000 relatert til et mulig tap på krav.



**Note 9 Andre fordringer**

<b>Andre fordringer</b>	<b>01.01.2018 innbetalt</b>	<b>Periodisert</b>	<b>31.12.2018</b>
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000		16 450 000
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	43 200 000		43 200 000
Kleivane (10805)	77 343		77 343
Kleivane B6 (10806)	4 356 000	(4 356 000)	-
Kleivane B7 (10807)	5 535 979	(5 406 250)	6 379 729
Delplan 4 (10976)	-		13 090 000
Hammaren Utvikling AS (11405)	51 737 500	(23 668 750)	28 068 750
Hammaren Utvikling AS (11616)	2 961 797	(3 088 203)	(126 406)
Havneparken A6 20303	40 800 000	(39 892 900)	907 100
Havneparken A7 20304	18 100 000		18 100 000
Stangeland (20411)	7 200 000	(7 200 000)	-
Foss Eikeland (20732)	8 400 000	(8 400 000)	-
Skårlia (30806)	9 280 000		9 280 000
Sviland (1300/11301)	-		2 380 000
Restanse sykkelønn	-		721
Inng mva. avgift	1		2
Fordring KF	(1 200)		(1 200)
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>208 097 420</b>	<b>(92 012 103)</b>	<b>21 720 000</b>
			<b>137 806 039</b>

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

**Note 10 Bundne bankinnskudd**

Innestående på bank er kr 213 094 729. Av dette er kr 739 833 bundne skattetreks midler.

**Note 11 Utbytte**

Det er ikke mottatt utbytte i 2018.

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>01.01.2018</b>		<b>31.12.2018</b>
Sørbø Hove (10724)	27 360 000	(27 360 000)	-
Hammaren Utvikling AS (11405)	20 540 000	(20 540 000)	-
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Austrått utvikling	-	2 890 000	2 890 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	63 300 000	15 730 000	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	3 000 000,00		3 000 000
Mellomregning Sandnes havn KF	330 000,00	162 000	492 000
Utgående mva.	3,00	(3)	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>140 450 894</b>	<b>(29 118 003)</b>	<b>111 332 891</b>

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

År	2018	2017
Gjeld Sandnes Kommune	24 826 091	24 826 561
Gjeld Sandnes Havn	492 000	330 000

**Langsiktig gjeld**

År	2018	2017
Ansvarlig lån Sandnes kommune	99 669 000	104 002 000
Lån Sandnes Havn KF	93 157 541	93 157 541

**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

År	2018	2017
Ansvarlig lån 01.01	104 002 000	108 335 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12	99 669 000	104 002 000

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

**Lån Sandnes Havn KF**

År	2018	2017
Ansvarlig lån 01.01	93 157 541	93 157 541
Avdrag	-	-
Ansvarlig lån 31.12	93 157 541	93 157 541

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.

Selskapet har også en langsiktig gjeld på kr 273 025 til Sandnes Kommune. Dette gjelder salg av småteiger.

**Note 14 Avsetning for forpliktelser**

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia dersom det ikke blir noen utbygging på Gramstad.

**Note 15 Pensjonsforpliktelse**

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller 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	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 233 121	1 158 195
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	489 152	466 213
<b>Brutto pensjonskostnad</b>	<b>1 722 273</b>	<b>1 624 408</b>
Avkastning på pensjonsmidler	- 673 156	-537 891
Adm. kostnader	98 662	99 089
Arbeidsgiveravgift	161 837	167 170
Resultatføring av aktuarielt tap	84 386	105 556
Resultatføring av planendring	0	0
Effekt av estimatendringer	0	0
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 394 002</b>	<b>1 458 332</b>

År	2018	2017
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	20 666 302	19 352 387
Pensjonsmidler til markedsverdi	17 013 365	16 496 680
Arbeidsgiveravgift	515 064	402 665
Ikke resultatført aktuarielt tap inkl. arb. giv	-2 694 708	-2 779 094
<b>Netto pensjonsmidler</b>	<b>1 473 293</b>	<b>479 268</b>

År	2018	2017
Diskonteringsrente	2,40	2,40
Forventet lønnsvekst	2,50	2,50
Grunnbeløpets regulering	2,25	2,25
Pensjonsregulering	1,48	1,48
Forventet avkastning på fondsmidler	4,10	3,60

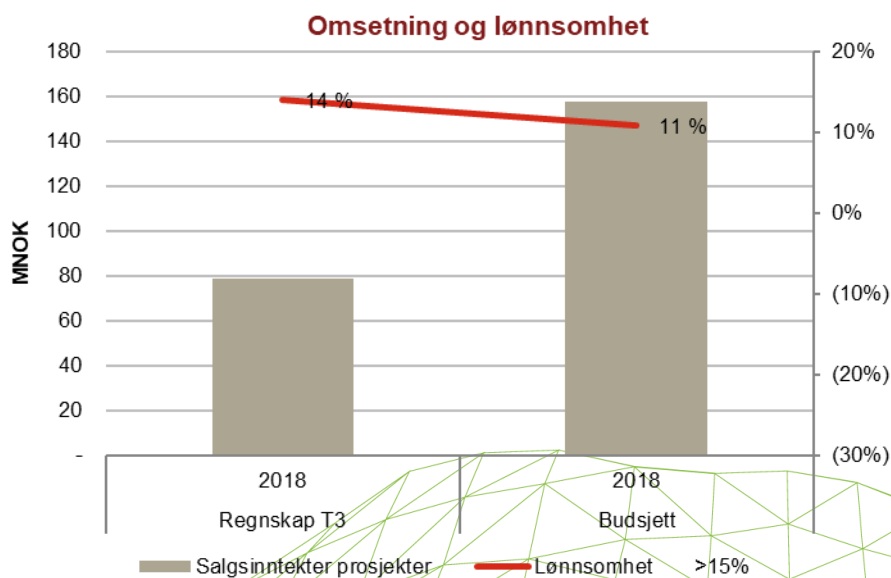
De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

#### Note 16 Egenkapital

År	2018	2017
Opptjent egenkapital 01.01	373 368 232	372 623 554
Overskudd	11 560 841	12 744 678
Bruk av disposisjonsfond	-15 000 000	-12 000 000
Opptjent egenkapital 31.12	369 929 073	373 368 232

## Note 17 Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
Ordinært resultat	11 560 841	12 744 678
Ordinære avskrivninger	99 000	169 238
Nedskrivning	-	-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	(123 615 759)	125 346 261
Reduksjon (økning) i kundefordringer	(2 892 116)	547 952
Reduksjon (økning) i andre fordringer	70 291 382	(130 241 296)
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	601 772	(2 499 388)
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld,	(5 748 170)	(21 110 631)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(49 703 050)</b>	<b>(15 043 186)</b>
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	4 510 921	(5 659 550)
Økning aksjer	8 122 640	3 616 591
Planendring pensjon tillagt egenkapital	-	-
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	(4 059 976)	(24 873 000)
Reduksjon pensjonsmidler	994 025	936 704
Utbytte, overføring til kommunen	(15 000 000)	(12 000 000)
<b>Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter</b>	<b>(5 432 390)</b>	<b>(37 979 255)</b>
Netto endring av kontanter	(55 135 440)	(53 022 441)
Kontanter ved periodens begynnelse	268 230 169	321 252 610
<b>Kontanter ved periodens slutt</b>	<b>213 094 729</b>	<b>268 230 169</b>



Resultat 2018 er kr 11,6 mill. Årsbudsjett er kr 17,6 mill.

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

Sum salgsinntekter 2018 er kr 78,8 mill. Største bidrag kommer fra salg boligtomter på Kleivane B7, Bogafjell G5 og Hommersåk. Årsaken til lavere salg enn budsjett skyldes hovedsakelig at prosjekter er blitt forskjøvet til 2019. Årsaken er i stor grad knyttet til markedshensyn. Men også reguleringer og krav fra Statens Vegvesen medførte utsettelse. Eksempel på prosjekt dette gjelder er Kleivane B3/B4, Sandved og Åsveien. For næring er det et salg på Hesthammer som er hoved bidragsyter i 2018. I budsjett var det forutsatt at salg av næringsareal på Stangeland til veiformål skulle inngås i 2018. Det er nå avklart at det ikke blir salgavtale, men en opsjonsavtale er inngått. Budsjettert vederlag var kr 8 mill. Bidrag offentlig er salg av tomt til svømmehall Iglemyr. Her gjenstår opparbeidelse av interne veier. Bidrag er basert på kalkyler. Driften og utviklingen av boligprosjekt i 2018 bærer preg av at mye er solgt og bidragsført tidligere år.

Annen driftsinntekt består av viderefakturering av daglig leder lønn til samarbeidene selskaper. Størrelse kr 2,0 mill. I tillegg til viderefakturering daglig leder så bokføres leieinntekter på denne posten samt timer utført for rådmannsoppdrag. Sum rådmannsoppdrag utgjør ca kr 2,0 mill og gjelder fra oppstart prosjekt til og med desember 2018. Det er avtalt lang betalingsfrist på timeoppgjør konsernoppdrag. Bakgrunnen for betalingsutsettelsen er manglende budsjett i 2018 i Sandnes kommune og påvente av rammer i kommende økonomiplan 2019-2022.

Lønn er kr 10,4 mill og er ihht. til budsjett.

Annen driftskostnad er kr 7,4 mill og er kr 2,2 mill under årsbudsjett. Sponsormidler til Blinkfestivalen og Hammer Series og Nordsjørittet inngår her.

Finans er kr 4,9 mill og bedre enn budsjett. Økningen skyldes noe forsiktig budsjett samt overføring av bankmidler til kapitalkonto.

Gevinst ved salg av aksjer kr 4,6 mill er ikke budsjettert. Gevinsten kommer fra aksjesalg av Kvelluren Næringseiendom AS og Sandnes Byutvikling AS.

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

På bakgrunn av enighet om salg av boligtomt på Sørbø Hove så vil det i løpet av 2019 bli foretatt en reversering av kostnader knyttet til usikkerhet omkring opparbeidelsesansvar. kr 3 mill. er avsatt til usikkerheten.

	2018 Regnsk. (mill)	2018 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	78,8	157,5	-78,7
Annen inntekt	4,5	4,0	0,5
Lønn	10,4	10,3	-0,1
Kost solgte tomter	63,4	126,6	63,2
Annen driftskostnad	7,4	9,6	2,2
Renteinntekt	4,9	2,4	2,5
Utbytte	0	0,0	0
Gevinst aksjer	4,6	0	4,6
Overskudd	11,6	17,6	-6,0

### Største endring i balanse 2018

**Anleggsmidler:** Det er solgt aksjer for kr 8,1 mill i Kvelluren Næringseiendom as og Sandnes Byutvikling as. Som følge av aksjesalg er ansvarlig lån Kvelluren Næringseiendom as oppgjort kr 4,6 mill.

**Omløpsmidler:** Andre fordringer er redusert med kr 70 mill. Årsaken er innbetalinger av salgskontrakter. Størst er innbetalinger for Havneparken A6 og fra Hammaren Utvikling as. Kontantbeholdningen er ned kr 55 mill.

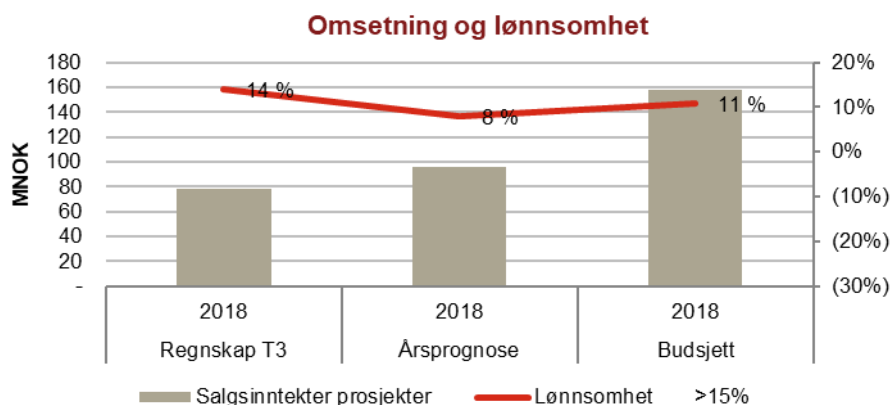
Nedgangen skyldes kjøp av tomteområder for videresalg. Hovedsakelig Kleivane B3/B4, Sørbo Hove, Rossåsen samt oppgjør av mellomværende med Sandnes Kommune. Tomtebeholdningen er økt som følge av anlegg under utførelse og tomtekjøp. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 457 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs og produksjonskalkyler.

**Langsiktig gjeld:** Avdrag ansvarlig lån Sandnes Kommune.

**Kortsiktig gjeld:** Forskudd solgte tomter er økt med kr 22 mill. Gjelder Gamle Brannstasjon og Rådhusmarka. Nedgang annen kortsiktig gjeld skyldes oppgjør til Sørbo Hove og Hammaren Utvikling. Det gjøres oppmerksom på at gjeld mellomværende Sandnes kommune og tomteselskapet ble oppgjort i 2018. Saldo nå består av kr 15 mill i overføring samt renter og avdrag ansvarlig lån 2018.

<b>Endelig regnskap STS KF</b>	<b>Regnskap T3</b>	<b>Årsprognose</b>	<b>Budsjett</b>
<b>Alle tall i MNOK (nominelle kroner)</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	79	96	157
Annen driftsinntekt	4	6	4
Kostnader prosjekter	-63	-83	-127
Lønnskostnad	-10	-10	-10
Annen driftskostnad *	-7	-8	-10
Utbytte	0	0	0
Netto finans	10	7	2
<b>Resultat</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>18</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Aksjer	26	26	28
Andre anleggsmidler	9	11	11
Tomter	457	449	477
Kundefordringer	6	3	3
Andre kortsiktige fordringer	138	141	210
Bankinnskudd, kontanter og lignende	213	265	243
<b>Sum eiendeler</b>	<b>849</b>	<b>895</b>	<b>972</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	370	382	395
<b>Sum EK</b>	<b>470</b>	<b>482</b>	<b>495</b>
Ansvarlig lån	204	206	205
Annen langsiktig gjeld	0	0	21
Leverandørgjeld *	2	2	4
Skyldige offentlige avgifter	3	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	25	28	16
Forskudd	33	20	31
Annen kortsiktig gjeld	111	155	198
<b>Sum gjeld</b>	<b>378</b>	<b>413</b>	<b>477</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>849</b>	<b>895</b>	<b>972</b>

<b>Nøkkeltall</b>	<b>Regnskap T3</b>	<b>Årsprognose</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Lønnsomhet >15%	● 14 %	● 8 %	● 11 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● 83	● 31	● 53
Soliditet >45% inkl Ans lån	● 67 %	● 65 %	● 61 %



	Budsjett 2018	Regnskap 2018 T3	Regnskap 2017	Prognose 2018
<b>Administrasjon</b>				
1010 Lønn administrasjon	7 822	7 707	7 594	7 861
1016 Fast bilgodtgjørelse	61	60	60	62
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	3	3	5
1082 Styrehonorar	359	239	284	361
1090 Pensjon	729	1 224	1 241	732
1099 Arbeidsgiveravgift	1 377	1 165	1 151	1 384
Refusjon sykepengar		-15		
<b>Sum lønn og sosiale utgifter</b>	<b>10 354</b> <span style="color: green;">▲</span>	<b>10 383</b>	<b>10 333</b>	<b>10 404</b>
1100 Kontorrekvisita	26	8	13	26
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	67	93	84	67
1131 Telefonutgifter	85	66	68	85
1141 Annonse, reklame	5 618	4 778	4 927 <span style="color: green;">▲</span>	4 818
1142 Trykking/kopiering	6	2	12	6
1143 Beverting/representasjon	457	261	185 <span style="color: green;">▲</span>	357
1150 Kurs/opplæring	51	21	111	51
1170 Skyss, reise og diett	15	12	12	15
1174 Drift av kjøretøy	54	127	0 <span style="color: green;">▲</span>	104
1180 Strøm	57	50	85	82
1185 Forsikring	42	50	16	42
1190 Husleie	1 260	1 133	1 133	1 260
1198 Kontingenter	16	0	0	16
1199 Kommunale avgifter	12	12	8	12
1200 Inventar/utstyr	10	6	3	90
1202 Diverse	15	-100	8	35
1221 Kjøp av datautstyr	26	10	23	26
1260 Renhold	119	113	123	119
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	662	330	314	662
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	924	267	457 <span style="color: green;">▲</span>	324
1351 Revisjonshonorar	83	129	84	118
<b>Sum andre administrative kostnader</b>	<b>9 605</b>	<b>7 366</b>	<b>7 667</b>	<b>8 315</b>



Det gjøres oppmerksom på at styrehonorar inkluderer både trekkpliktige og folkevalgte. Styregodtgjørelse til Sandnes Indre Havn infrastruktur AS (SIAS) er også ført på samme konto. Beløpet blir godskrevet annen inntekt og viderefaktureres SIAS, som tidligere år.

Totalt er det kr 2,2 mill i besparelse på annen driftskostnad. Største besparelse er knyttet til redusert konsulentbruk, reklame og annonser. Når det gjelder drift av kjøretøy som skyldes overforbruket en engangsinvestering på ladestasjoner til 2 elbiler samt noe høyere reparasjon og vedlikehold på den eldste bilen.

Posten for diverse inneholder korrigerende for MVA for prosjektledelse på egne tomter. Denne avregnes ved årsslutt mot a-konto og i år kom vi positivt ut. Dvs. negativ kostnad (for mye tidligere avsatt)

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. De største tallene er hentet fra note 9.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	Inneværende	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	268 230 169	213 094 729	222 136 729	244 721 729	259 175 729
Prosjekter/drift STS	-55 135 440	39 000 000	70 000 000	60 000 000	
Admin. Rådmann		-3 500 000	-2 000 000	-2 000 000	7 500 000
Ekstraord. Uttak		-17 700 000	-2 300 000		
Overføring til SK, salg			-25 000 000	-25 000 000	50 000 000
Ansvarlig lån SK		-8 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-54 250 000
<b>Sum</b>	<b>-55 135 440</b>	<b>9 042 000</b>	<b>22 585 000</b>	<b>14 454 000</b>	<b>3 250 000</b>
UB	213 094 729	222 136 729	244 721 729	259 175 729	215 675 729

\* Basert på økonomiplan 2019-2022

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B7		6 379 729			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1			3 200 000	40 000 000	
Rossåsen		28 068 750			
Foss Eiekeland		2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 500 000
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sviland		2 380 000			
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>55 278 479</b>	<b>5 200 000</b>	<b>51 280 000</b>	<b>20 600 000</b>

Rådmannsoppdrag er summen av timer som er påløpt og utført av prosjektledere i tomteselskapet. Det er fakturert kr 2 mill. kr 0,5 mill blir innkrevd via Sandnes Eiendom KF med oppgjør gamle Brannstasjon.

Forslag til vedtak:

**10/19 Regnskap og årsberetning 2018**

Styret anbefaler at bystyret godkjenner årsberetning og regnskap for 2018. Resultatet ble kr 11.560.841,-  
Styret foreslår at overskuddet på kr 11 560 841,- pluss bruk av opptjent egenkapital kr 3 439 159,- (totalt kr 15 millioner) overføres Sandnes kommune.

**11/19 Eventuelt**

