

Styremøte 24.09.2020

Sandnes tomteselskap KF

42/20 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

43/20 2. tertial regnskap og prognose 2020.

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP
31.08.2020

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.08.2020	2020	31.12.2019
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	98 406 968	172 000 000	88 233 245
Annen driftsinntekt		1 572 689	3 000 000	1 866 832
Sum driftsinntekt		99 979 657	175 000 000	90 100 077
Driftskostnad				
Lønnskostnad		5 969 782	11 000 000	10 142 589
Kostnader solgte tomter	1	85 015 470	151 000 000	73 572 626
Avskrivninger		-		82 000
Annen driftskostnad		4 043 644	10 000 000	6 824 319
Sum driftskostnad		95 028 896	172 000 000	90 621 534
Driftsresultat		4 950 762	3 000 000	(521 456)
Finansposter				
Renteinntekt		1 886 396	4 000 000	3 739 509
Utbytte		3 600 000		6 690 000
Rentekostnad		2 462 537		4 723 332
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost				1 334 538
Sum finansposter		3 023 860	4 000 000	4 371 640
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		(2 462 537)		(4 723 332)
		(2 462 537)		(4 723 332)
Overskudd		10 437 159	7 000 000	8 573 516
Overføring Sandnes Kommune		(2 300 000)		(17 700 000)
Overført til/fra annen egenkapital		8 137 159		9 126 484

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.08.2020**

EIENDELER	Noter	31.08.2020	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	472 839 163	488 701 722
Kundefordringer		1 953 224	4 663 783
Andre fordringer	3	107 086 166	145 867 283
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 226 544	156 466 922
Sum omløpsmidler		937 105 097	795 699 710
SUM EIENDELER		981 969 092	842 736 515

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		371 239 747	360 802 589
Sum egenkapital		471 562 311	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	43 849 309	78 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	7	95 336 000	95 336 000
Sum langsiktig gjeld		140 477 529	174 785 761

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 668 180	30 258 278
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		1 266 543	3 098 211
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		29 027 608	26 567 939
Forskudd solgte tomter	5	215 686 030	50 420 282
Annen kortsiktig gjeld	4	122 280 891	96 480 891
Sum kortsiktig gjeld		369 929 252	206 825 601

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**981 969 092****842 736 515**

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Noter til regnskapet 31.08.2020****Note 1**

Oversikt	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	49 126 108	47 530 860	1 750 000	98 406 968
Kostnader	38 547 544	44 767 654	1 700 272	85 015 470
Bruttofortjeneste	10 578 564	2 763 206	49 728	13 391 498

Tomter

År	31.08.2020	2019
Boligtomter	283 927 260	294 258 099
Næringstomter	112 779 985	126 736 305
Tomter til offentlige formål	82 131 918	73 707 318
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	472 839 163	488 701 722

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
Sørbø Hove AS	36,0	11 940 808	1 520 225
Bratlebø Gård AS	70,0	937 691	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	93,5	28 176 678	26 400 000
Sandnes Næringsareal AS	60,0	1 269 551	1 800 000
Sandnes indre havn infrastruktur AS	65,1	4 865 000	2 900 005
Austrått Utvikling AS	6,7	15 121 651	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	8 234 035	1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0	59 923 846	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	10 617 598	2 340 000
Sum aksjer		141 086 858	38 491 223

Note 3

Andre fordringer	01.01.2020	Innbetalt	Periodisert	31.08.2020
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	-45 847 943		8 958 167
Kleivane (10805)	77 343			77 343
Kleivane B7 (10807)	6 379 729	-6 225 203		154 526
Austrått - Øygaard (10841)			8 100 000	8 100 000
Åsveien (11205)			8 450 000	8 450 000
Høleneset (11503)			3 750 000	3 750 000
Hammaren Utvikling AS (11616)	-126 406			-126 406
Hommersand gard (11636)			4 950 000	4 950 000
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
Makebytteavtale 20411/30610			750 000	750 000
Skårlia (30806)	9 280 000			9 280 000
Sum andre fordringer	145 521 098	-64 433 937	26 000 000	107 087 161

Note 4

Annen kortsiktig gjeld	01.01.2020		31.08.2020
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	67 230 000	25 800 000	93 030 000
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	330 000		330 000
Sum kortsiktig gjeld	96 480 891	25 800 000	122 280 891

Note 5

Forskuddsbetalinger solgt tomt	01.01.2020		31.08.2020
Forskudd gammel brannstasjon (20413)	13 200 000	37 801 785	51 001 785,00
Forskudd Havneparken NB2 (10303)	10 000 000	66 990 887	76 990 887,00
Forskudd Hovebakken (20608)		3 237 910	3 237 910,00
Forskudd Hesthammer (21630)	1 290 830		1 290 830,00
Forskudd Rådhusmarka (30613)	8 429 452	18 284 445	26 713 897,00
Forskudd Gamle Rådhuset (30614)	17 500 000	38 950 721	56 450 720,50
	50 420 282	165 265 748	215 686 030

Note 6**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 43 849 309) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap KF. Kr 10 mill er forskuddert til Havnebasseng

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 renteberegnes 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 01.01.2020	52 150	-	52 150
Årets avskrivninger			
Årets avskrivninger i prosent	10 %	10 %	

Resultat 2. tertial 2020 er kr 10,4 mill. Årsbudsjett er kr 7 mill.

Omsetning:

Største boligprosjekt er Åsveien med ca 8,4 mill i salg og en tomt knyttet til boligområde på Brueland som er solgt for ca kr 9 mill. Videre representerer tomtsalg på Øygarden, Høle og Hommersåk tilsammen kr 17 mill. På næring er det inntektsført 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. Det er positivt driftsresultat på kr 5 mill. Det lave driftsresultatet sett i lys av totalomsetning skyldes høy omsetning fra Havneparken som ikke har bidrag.

Lønnskostnader er kr 5,9 mill og litt lavere enn budsjett 2020, årsaken er sykefravær og refusjon fødselspenger.

Annen driftskostnad er kr 4,0 mill og ihht. budsjett 2020, se egen oppstilling for administrasjonskostnader.

Netto Finans er kr 5,5 mill og bedre enn budsjettet 2020, økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as.

Renteinntekter er lavere enn budsjett pga rentereduksjon.

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 T2 Regnsk. (mill)	2020 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	98,4	172,0	-73,6
Annen inntekt	1,6	3,0	-1,4
Lønn	6,0	11,0	5,0
Kost solgte tomter	85,0	151,0	66,0
Annen driftskostnad	4,0	10,0	6,0
Renteinntekt	1,9	4,0	-2,1
Utbytte	3,6	0,0	3,6
Annen finanskost	0,0	0,0	0,0
Overskudd	10,5	7,0	3,5

Største endring i balanse T2 2020

Anleggsmidler:

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

Omløpsmidler:

Kontantbeholdningen er økt med kr 199 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. Pr dd. utgjør dette kr 134 mill. Tomtebeholdningen er redusert som følge av solgte tomter. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 472,8 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs og produksjonskalkyler.

Langsiktig gjeld:

Lån til Sandnes Havn er redusert med kr 34,3 mill som følge av oppgjør fra salg i Havneparken. I tillegg er det betalt et forskudd til Sandnes Havn kr 10 mill på kommende deloppgjør.

Kortsiktig gjeld:

Største endring er forskudd på solgte tomter og rådmannsoppdrag kr 165 mill. Andre endringer av betydning er avsetninger gjenstående arbeider solgte prosjekt kr 26 mill

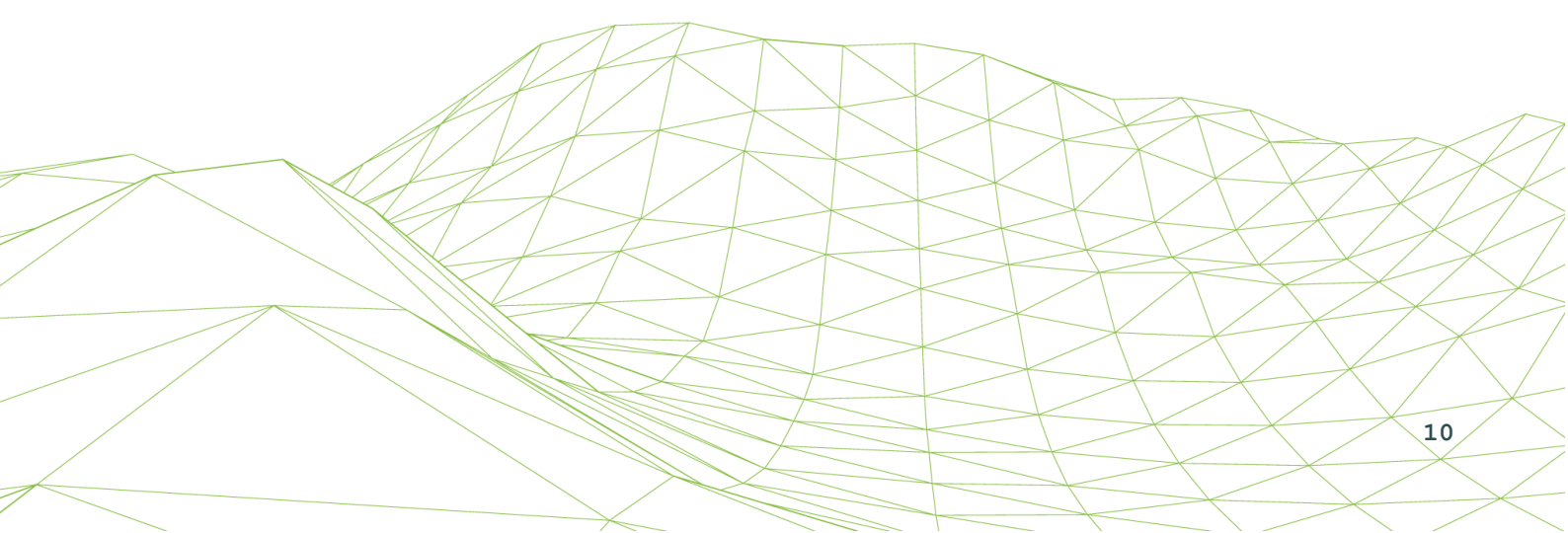
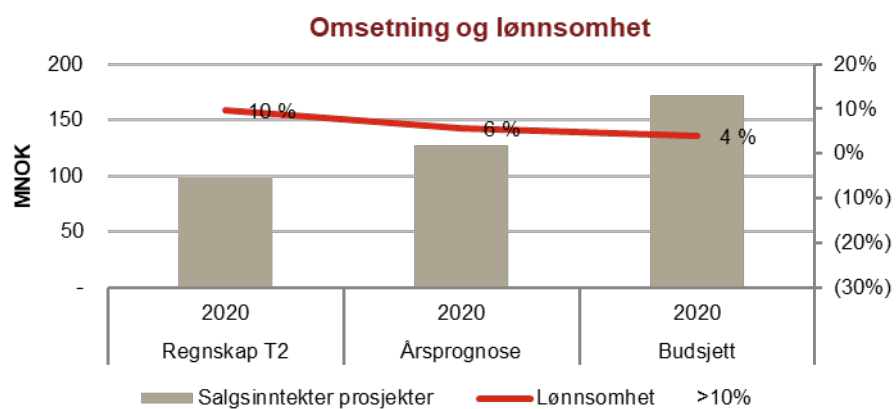
Netto kontantstrøm er en oppstilling som viser de store linjene for kontantstrøm fordelt pr år i nær fremtid.

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	355 202 403	267 144 403	286 911 320	288 365 320
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	118 118 083	-96 000 000	-22 118 083		
Ansvarlig lån SK/SH	-10 000 000	-19 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-43 250 000
Sum	<u>198 735 481</u>	<u>-88 058 000</u>	<u>19 766 917</u>	<u>1 454 000</u>	<u>-43 250 000</u>
UB	355 202 403	267 144 403	286 911 320	288 365 320	201 865 320

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B3		8 958 167			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1		6 900 000	20 000 000		
Rossåsen		6 000 000			
Øygarden, Åsveien, Høle		20 300 000			
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sum	<u>0</u>	<u>58 608 167</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 og konsekvensene det skaper i markedet.



Endelig regnskap STS KF	Regnskap T2	Årsprognose	Budsjett
	2020	2020	2020
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)			
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	98	127	172
Annen driftsinntekt	2	2	3
Kostnader prosjekter	-85	-112	-151
Lønnskostnad	-6	-9	-11
Annen driftskostnad *	-4	-7	-10
Utbytte	4	5	0
Netto finans	1	2	4
Resultat	10	7	7
Balanse			
Eiendeler	2020	2019	2019
Aksjer	38	38	51
Andre anleggsmidler	6	8	8
Tomter	473	552	424
Kundefordringer	2	3	3
Andre kortsiktige fordringer	107	105	111
Bankinnskudd, kontanter og lignende	355	279	160
Sum eiendeler	982	986	757
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	371	368	384
Sum EK	472	468	484
Ansvarlig lån	139	138	182
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	2	4	22
Skyldige offentlige avgifter	1	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	29	29	3
Forskudd	216	238	36
Annen kortsiktig gjeld	123	107	28
Sum gjeld	510	518	273
Sum egenkapital og gjeld	982	986	757

Nøkkeltall	Regnskap T2	Årsprognose	Budsjett
	2020	2020	2020
Lønnsomhet >10%	10 %	6 %	4 %
Likviditet og finansieringsevne >100	-200	-124	-113
Soliditet >45% inkl Ans lån	58 %	57 %	85 %

	Budsjett 2020	Regnskap 2020 T2	Regnskap 2019	Prognose 2020
Administrasjon				
1010 Lønn administrasjon	8 391	4 628	7 618	6 941
1016 Fast bilgodtgjørelse	0	0	45	0
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	2	3	5
1082 Styrehonorar	383	150	239	244
1090 Pensjon	1 346	459	1 367	1 417
1099 Arbeidsgiveravgift	1 242	731	870	1 083
Sum lønn og sosiale utgifter	11 366	5 970	10 142	9 690
1100 Kontorrekvisita	27	11	36	31
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	97	80	132	130
1131 Telefonutgifter	89	30	86	89
1141 Annonse, reklame	5 630	2 634	4 470	3 930
1142 Trykking/kopiering	6	0	1	1
1143 Bevertning/representasjon	468	49	146	100
1150 Kurs/opplæring	153	31	35	73
1170 Skyss, reise og diett	97	8	11	47
1174 Drift av kjøretøy	103	75	57	93
1180 Strøm	86	31	44	55
1185 Forsikring	44	33	24	44
1190 Husleie	1 317	868	1 173	1 217
1198 Kontingenter	17	4	0	
1199 Kommunale avgifter	13	7	13	13
1200 Inventar/utstyr	83	0	26	200
1202 Diverse	37	9	-118	20
1221 Kjøp av datautstyr	86	35	37	50
1260 Renhold	135	57	97	120
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	435	0	281	435
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	941	3	146	500
1351 Revisjonshonorar	133	77	127	133
Sum andre administrative kostnader	9 997	4 043	6 825	7 281
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 500	1 572	1 866	1 800
Sum lønn og administrasjon	17 863	8 441	15 102	15 171

Prognose 2020:

Med utgangspunkt i vedtatt budsjett 2020 og T2 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	67	58	9	14 %
Næring	58	52	6	10 %	Næring	49	47	2	5 %
Offentlig	13	12	1	8 %	Offentlig	11	5	6	58 %
Sum	172	150	22	13 %	Sum	127	109	18	14 %

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 7 mill i resultat 2020.

Inkludert i prognose 2020 er det tatt høyde for ytterligere utbytte fra avvikling Bratlebø Gård og Sandnes Næringsareal as ca kr 1 mill totalt. Det er avsatt (ikke bokført) tap på opsjonspremie og konsulentbruk på Lauvvik. I tillegg kommer kostnadsføring av diverse prosjektkostnader som ikke har blitt realisert, totalt kr 3 mill.

Forsalg til vedtak:

Styret tar saken til orientering.