

Styremøte 26.03.2021

Sandnes tomteselskap KF

6/21 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

7/21 Regnskap og årsberetning 2020

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

31.12.2020

	Noter	Regnskap 31.12.2020	Budsjett 2020	Regnskap 31.12.2019
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	2	205 213 533	172 000 000	88 233 245
Annen driftsinntekt		1 954 580	3 000 000	1 866 832
Sum driftsinntekt		207 168 113	175 000 000	90 100 077
Driftskostnad				
Lønnskostnad	3	9 168 828	11 000 000	10 142 589
Kostnader solgte tomter	2	184 784 717	151 000 000	73 572 626
Avskrivninger	5	52 150		82 000
Annen driftskostnad		5 209 500	10 000 000	6 824 319
Sum driftskostnad		199 215 195	172 000 000	90 621 534
Driftsresultat		7 952 918	3 000 000	(521 456)
Finansposter				
Renteinntekt		3 400 949	4 000 000	3 739 509
Utbytte	11	4 107 931		6 690 000
Rentekostnad		3 531 354		4 723 332
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost		1 041 000		1 334 538
Sum finansposter		2 936 526	4 000 000	4 371 640
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		(3 531 354)		(4 723 332)
		(3 531 354)		(4 723 332)
Overskudd		14 420 798	7 000 000	8 573 516
Overføring Sandnes Kommune		(2 300 000)		(17 700 000)
Overført til/fra annen egenkapital		12 120 798		9 126 484

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.12.2020**

EIENDELER	Noter	31.12.2020	31.12.2019
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	8	-	52 150
Aksjer	6	36 586 223	38 491 223
Ansvarlige lån	7	6 382 653	8 493 432
Sum anleggsmidler		42 968 876	47 036 805
OMLØPSMIDLER			
Tomter	8	391 355 558	488 701 722
Kundefordringer		2 230 397	4 663 783
Andre fordringer	9	112 667 799	145 867 283
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	221 079 677	156 466 922
Sum omløpsmidler		727 333 431	795 699 710
SUM EIENDELER		770 302 307	842 736 515

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	15	372 923 387	360 802 589
Sum egenkapital		473 245 951	461 125 153
LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler	14	685 120	1 019 195
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		-	273 025
Lån Sandnes havn KF	13	43 849 309	78 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	13	91 003 000	95 336 000
Sum langsiktig gjeld		135 537 429	174 785 761
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 986 544	30 258 278
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 602 741	3 098 211
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		53 410 947	26 567 939
Forskudd solgte tomter		12 958 192	50 420 282
Annen kortsiktig gjeld	12	89 560 502	96 480 891
Sum kortsiktig gjeld		161 518 926	206 825 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 302 306	842 736 515

Sandnes, 26 mars 2021

Inge Roar Larsen <i>Styreleder</i>	Sofie Margrethe Selvikvåg <i>Nestleder</i>	Leif Rune Mjøltnes	Øyvind Ødegaard
---------------------------------------	--	--------------------	-----------------

Bjørn Magne Stangeland	Åsta Vaaland Veen	Marion Svihus	Magnar Eidsvåg
---------------------------	-------------------	---------------	----------------

Laila Haugland
Daglig leder

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Noter til årsregnskapet 2020

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 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 kjøpspris med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

Note 2 Salgsinntekter per virksomhetsområde

Oversikt 2020	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	138 257 365	52 103 616	14 852 552	205 213 534
Kostnader	129 433 293	48 487 032	6 864 392	184 784 717
Bruttofortjeneste	8 824 072	3 616 585	7 988 160	20 428 817

Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2020	2019
Lønn	7 500 467	8 200 563
Arbeidsgiveravgift	1 110 184	1 324 174
Pensjonskostnader	642 758	912 805
Andre ytelser	3 087	48 000
Honorarer	248 640	239 060
Refusjoner	-336 307	-582 013
Sum lønnskostnader	9 168 828	10 142 589

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

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 235 856	98 640
Andre godtgjørelser	31 737	
Pensjonsutgifter	99 011	

Note 4 Revisjonskostnader

Årets godtgjørelse til revisor var kr 115 457. Av dette var kr 114 823 kostnader til revisjon og kr 634 til rådgivning.

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost	730 131	730 131
Akkumulerte avskrivninger	730 131	730 131
Balanseført verdi per 31.12.20	0	0
Årets avskrivninger (restbeløp)	52 150	52 150
i %		

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	Avviklet 2020	
Kleivane utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	93,5%	
Sandnes Næringsareal AS	2011	Sandnes	Avviklet 2020	
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 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	12 075 188	1 520 225
Brattebø Gård AS	0	0	0	0
Kleivane Utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	29 140 471	26 400 000
Sandnes Næringsareal AS	0	0	0	0
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	118 226	2 943 212	2 900 005
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 053 289	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	7 827 496	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	59 579 129	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	10 930 119	2 340 000
Sum			137 548 904	36 586 223

Note 7 Ansvarlig lån

År	2020	2019
Bærheim Utvikling AS	0	2 172 810
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	3 015 933	2 953 902
Sum	6 382 653	8 493 432

Lån Bærheim Utvikling ble nedbetalt i 2020. Lån 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	2020	2019
Boligtomter	242 837 041	294 258 100
Næringstomter	74 939 179	126 736 304
Tomter til offentlige formål	79 579 338	73 707 318
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	391 355 558	488 701 722

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 2 000 000 relatert til et mulig tap på krav.

Note 9 Andre fordringer

Andre fordringer	01.01.2020	Innbetalt/reversert	Periodisert	31.12.2020
Sørbø Hove (10720)	3 871 222	-3 871 222		0
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	34 176 000	-13 976 008		20 199 992
Kleivane B3 (10803)	54 806 110	-45 847 943	19 770 000	28 728 167
Kleivane B7 (10807)	6 379 729	-6 379 729		0
Austrått - Øygard (10841)			8 100 000	8 100 000
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000			16 450 000
Åsveien (11205)		-2 654 140	8 450 000	5 795 860
Hommersand gard (11636)			6 000 000	6 000 000
Havneparken A7 (20304)	18 100 000			18 100 000
Hesthammer (21630)	1 600 000	-1 600 000		0
Skårlia (30806)	9 280 000			9 280 000
Sum andre fordringer	144 663 061	-74 329 042	42 320 000	112 654 019

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

Innestående på bank er kr 221 079 677. Av dette er kr 687 222 bundne skattetrekksmidler.

Note 11 Utbytte

År	2020
Sørbø Hove AS	3 600 000
Bratlebø Gård AS (avviklet 2020)	507 931
Sum utbytte	4 107 931

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	01.01.2020		31.12.2020
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	67 230 000	(9 200 000)	58 030 000
Avsetning andel DB Havnen KF	14 550 000		16 829 611
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	(9 200 000)	89 560 502

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

År	2020	2019
Gjeld Sandnes kommune	53 410 947	26 567 939
Lån Sandnes Havn KF	330 000	330 000

Langsiktig gjeld

År	2020	2019
Ansvarlig lån Sandnes kommune	91 003 000	95 336 000
Lån Sandnes Havn KF	43 849 309	78 157 541

Ansvarlig lån Sandnes kommune

År	2020	2019
Ansvarlig lån 01.01.	95 336 000	99 669 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12.	91 003 000	95 336 000

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

Lån Sandnes Havn KF

År	2020	2019
Ansvarlig lån 01.01.	78 157 541	93 157 541

Avdrag	(34 308 232)	(15 000 000)
Ansvarlig lån 31.12.	43 849 309	78 157 541

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.

Note 14 Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 066 756	1 152 337
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	557 977	683 104
Brutto pensjonskostnad	1 624 733	1 835 441
Avkastning på pensjonsmidler	- 884 834	- 924 948
Adm. kostnader	65 251	106 828
Arbeidsgiveravgift	106 170	143 442
Resultatføring av actuarielt tap	0	90 187

Resultatføring av planendring	0	0
Effekt av estimatendringer	0	0
Netto pensjonskostnader	911 320	1 250 950

År	2020	2019
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	24 565 907	23 445 018
Pensjonsmidler til markedsverdi	24 434 361	23 020 681
Arbeidsgiveravgift	18 548	59 832
Ikke resultatført actuarielt tap inkl arb. giv	535 026	535 026
Netto pensjonsmidler	685 120	1 019 195

År	2020	2019
Diskonteringsrente	2,30	2,60
Forventet lønnsvekst	2,25	2,75
Grunnbeløpets regulering	2,00	2,50
Pensjonsregulering	1,24	1,73

Forventet avkastning på fondsmidler	3,80	4,30
-------------------------------------	------	------

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

Note 15 Egenkapital

År	2020	2019	2018
Opptjent egenkapital 01.01	360 802 589	369 929 073	373 368 232
Overskudd	14 420 798	8 573 516	11 560 841
Bruk av disposisjonsfond	-2 300 000	-17 700 000	-15 000 000
Opptjent egenkapital 31.12	372 923 387	360 802 589	369 929 073

Note 16 Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Ordinært resultat	14 420 798	8 573 516
Ordinære avskrivninger	52 150	82 000
Nedskrivning	-	-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	97 346 164	(31 314 418)
Reduksjon (økning) i kundefordringer	2 433 386	1 263 119
Reduksjon (økning) i andre fordringer	33 199 484	(11 956 941)
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	(27 271 733)	28 019 135
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld	(18 034 941)	8 443 055
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	102 145 308	3 109 466
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	2 110 779	649 825
Økning aksjer	1 905 000	(12 900 000)
Planendring pensjon tillagt egenkapital	-	-
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	(38 914 257)	(29 333 000)
Reduksjon pensjonsmidler	(334 075)	(454 098)
Utbytte, overføring til kommunen	(2 300 000)	(17 700 000)
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	(37 532 553)	(59 737 273)
Netto endring av kontanter	64 612 755	(56 627 807)
Kontanter ved periodens begynnelse	156 466 922	213 094 729
Kontanter ved periodens slutt	221 079 677	156 466 922

Note 17 Hendelse etter balansedag

Den 11. mars 2020 erklærte verdens helseorganisasjon Coronavirus (Covid-19) utbruddet som en pandemi i anerkjennelse av den raske spredningen over hele verden, med nå over 180 land berørt. Mange regjeringer innfører stadig strengere tiltak for å bidra til å forsinke spredningen

av viruset. For øyeblikket er det en betydelig økning i økonomisk usikkerhet som for eksempel mer ustabile formuesverdier og valutakurser. For selskapets årsregnskap 31.12.2020 anses virus utbruddet og de tilknyttede virkningene som ikke-justerende hendelser. Følgelig har det ingen innvirkning på måling av verdien på eiendeler og gjeldsforpliktelser i selskapet.

På grunn av usikkerheten om utfallet av de aktuelle hendelsene, kan ikke selskapet rimelig estimere hvilken innvirkning disse hendelsene vil ha på selskapets økonomiske stilling, driftsresultat eller kontantstrømmer i fremtiden. Sandes tomteselskap KF har tilstrekkelig likviditet tilgjengelig for å møte situasjonen som har oppstått.

Kommentarer til resultat og balanse:

Resultat 2020 er kr 14,4 mill. Årsbudsjett er kr 7 mill.

Omsetning:

Største boligprosjekt er Havneparken kr 77 mill, Kleivane kr 20 mill, Øygarden kr 8 mill, 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 Rossåsen, Høle og Hommersåk tilsammen kr 38 mill. På næring er det inntektsført kr 39 mill for delfelt i Havneparken. Og resalg av en tomt på Stangeland kr 8 mill. samt dekning av kostnader knyttet til salg av Gml. Brannstasjon og Rådhusmarka kr 9 mill Det er ikke omsatt offentlige tomter i perioden. Oppgitt omsetning offentlig skyldes gammel kategorisering av tomter som tidligere er solgt til offentlig formål. Omsetningen er dekning av kostnader til rådmannsoppdrag og makebytteavtale knyttet til bolig (restareal) offentlig barnehage. Det er positivt totalt driftsresultat på kr 8 mill. Det lave driftsresultatet sett i lys av totalomsetning skyldes høy omsetning fra Havneparken som har lavt bidrag samt at bidraget skal deles med Sandnes Havn. Bidragsfordelingen er en del av oppgjørsavtalen og grunnkjøpsavtalen fra Sandnes Havn og gevinst skal fordeles 60/40 mellom Sandnes Havn og Sandnes tomteselskap.

Lønnskostnader er kr 9,2 mill og lavere enn budsjett 2020, årsaken er overgang til AFP på en ansatt, lavere lønnsoppgjør enn forutsatt, og refusjon syke/- fødselspenger.

Annen driftskostnad er kr 5,2 mill og lavere enn budsjett 2020, se egen oppstilling for administrasjonskostnader.

Netto Finans er kr 6,5 mill og bedre enn budsjettet for 2020, økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as og Sandnes Næringsareal as. Renteinntekter er lavere enn budsjett pga rentereduksjon og redusert kontantbeholdning.

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 Regnsk. (mill)	2020 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	205,2	172,0	33,2
Annen inntekt	2,0	3,0	-1,0
Lønn	9,2	11,0	1,8
Kost solgte tomter	184,7	151,0	-33,7
Annen driftskostnad	5,2	10,0	4,8
Renteinntekt	3,4	4,0	-0,6
Utbytte	4,1	0,0	4,1
Annen finanskost	1,0	0,0	-1,0
Overskudd	14,4	7,0	7,4

Største endring i balanse 2020

Anleggsmidler:

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

Omløpsmidler:

Kontantbeholdningen er økt med kr 64,5 mill. største innbetalinger er fra delfelt F/K 1 og B/F/K 2 i Havneparken på over kr 100 mill. Oppgjør for salg gamle Rådhus kr 39 mill. Det gjøres oppmerksom på at oppgjør for salg Gml Brannstasjon, er rådmannsoppdrag og skal overføres Bykassen 2021. Beløpet utgjør kr 50 mill. Tomtebeholdningen er redusert som følge av solgte tomter. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 391 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. Samt et betalt avdrag til Sandnes kommune kr 4 mill.

Kortsiktig gjeld:

Største endring er reduksjon leverandørgjeld kr 27 mill. Gjeld til Sandes kommune er mellomværende bla. avdrag og renter på lån samt overføringen knyttet til tomteselskapet sitt bidrag til Ruten. (kr 17,7 mill og hører til 2019 regnskapet). Forskudd solgte tomter er redusert pga oppgjør bykassen Rådhusmarka.

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

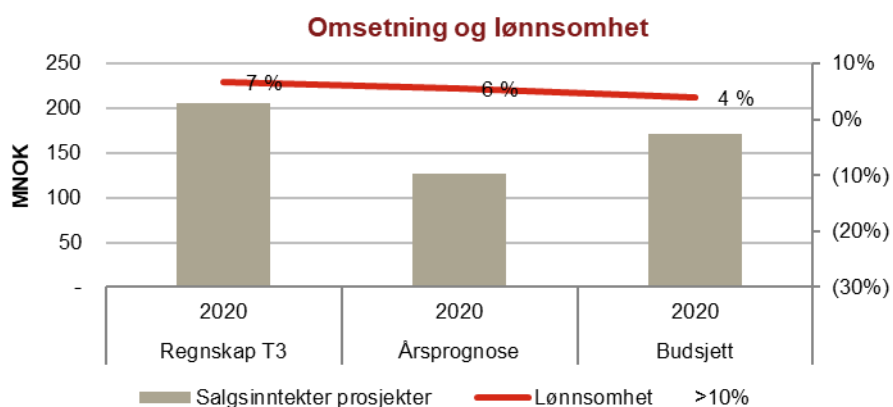
Største fordringer er en oversikt over når fordringer forfaller.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	Inneværende	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	156 466 922	221 079 677	182 021 677	203 906 677	205 360 677
Prosjekter/drift STS	191 686 258	30 000 000	40 000 000	20 000 000	
Admin. Rådmann					
Ekstraord. Uttak	-17 700 000	-2 300 000			
Overføring til SK, salg	-65 373 503	-47 000 000			
Ansvarlig lån SK/SH	-44 000 000	-19 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-43 250 000
Sum	64 612 755	-39 058 000	21 885 000	1 454 000	-43 250 000
UB	221 079 677	182 021 677	203 906 677	205 360 677	118 860 677

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere

Kleivane B3		28 728 167			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4	16 450 000				
Sørbø HUP1		6 900 000	13 000 000		
Rossåsen		6 000 000			
Øygarden, Åsveien, Høle		13 895 860			
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sum	16 450 000	55 524 027	13 000 000	9 280 000	18 100 000

Oppstillingen viser at kontantbeholdningen har økt vesentlig siden desember 2019, vi minner igjen om at kontantbeholdningen inneholder oppgjør for gml Brannstasjon kr 50 mill.



Endelig regnskap STS KF	Regnskap T3	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2020	2020	2020
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	205	127	172
Annen driftsinntekt	2	2	3
Kostnader prosjekter	-185	-112	-151
Lønnskostnad	-9	-9	-11
Annen driftskostnad *	-5	-7	-10
Utbytte	4	5	0
Netto finans	2	2	4
Resultat	14	7	7
Balanse			
Eiendeler			
	2020	2019	2019
Aksjer	37	38	51
Andre anleggsmidler	6	8	8
Tomter	391	552	424
Kundefordringer	2	3	3
Andre kortsiktige fordringer	113	105	111
Bankinnskudd, kontanter og lignende	221	279	160
Sum eiendeler	770	986	757
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	373	368	384
Sum EK	473	468	484
Ansvarlig lån	135	138	182
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	3	4	22
Skyldige offentlige avgifter	3	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	53	29	3
Forskudd	13	238	36
Annen kortsiktig gjeld	90	107	28
Sum gjeld	296	518	273
Sum egenkapital og gjeld	770	986	757

Nøkkel tall	Regnskap T3	Årsprognose	Budsjett
	2020	2020	2020
Lønnsomhet >10%	● 7 %	● 6 %	● 4 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● -47	● -125	● 14
Soliditet >45% inkl Ans lån	● 73 %	● 57 %	● 76 %

	Budsjett	Regnskap	Regnskap	Prognose
Administrasjon	2020	2020 T3	2019	2020
1010 Lønn administrasjon	8 391	7 164	7 618	10 747
1016 Fast bilgodtgjørelse	0	0	45	0
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	3	3	5
1082 Styrehonorar	383	249	239	244
1090 Pensjon	1 346	643	1 367	1 417
1099 Arbeidsgiveravgift	1 242	1 110	870	1 676
Sum lønn og sosiale utgifter	11 366	9 169	10 142	14 089
1100 Kontorrekvisita	27	13	36	31
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	97	122	132	130
1131 Telefonutgifter	89	39	86	89
1141 Annonse, reklame	5 630	2 668	4 470	3 930
1142 Trykking/kopiering	6	0	1	1
1143 Bevertning/representasjon	468	72	146	100
1150 Kurs/opplæring	153	78	35	73
1170 Skyss, reise og diett	97	29	11	47
1174 Drift av kjøretøy	103	100	57	93
1180 Strøm	86	35	44	55
1185 Forsikring	44	38	24	44
1190 Husleie	1 317	1 157	1 173	1 217
1198 Kontingenter	17	4	0	
1199 Kommunale avgifter	13	14	13	13
1200 Inventar/utstyr	83	129	26	200
1202 Diverse	37	9	-118	20
1221 Kjøp av datautstyr	86	35	37	50
1260 Renhold	135	82	97	120
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	435	257	281	435
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	941	212	146	500
1351 Revisjonshonorar	133	115	127	133
Sum andre administrative kostnader	9 997	5 209	6 825	7 281
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 500	1 955	1 866	1 800
Sum lønn og administrasjon	17 863	12 423	15 102	19 570

Oversikt over gjenstående arbeider pr desember 2020:

Iglemyr svømmehall	kr 7 mill (Produksjon)
Havneparken A6	kr 6 mill (Avsatt Refusjon)
Hommersand Gard	kr 5 mill (Produksjon)
Daleveien	kr 1 mill (Produksjon)
Figgjo skole	kr 3 mill (Grunn)
Havneparken FK1	kr 18 mill (Avsatt refusjon)
Sørbø Hove	kr 5 mill (Produksjon)
HUP1	kr 3 mill (Produksjon)
Bogafjell G3	kr 1 mill (Produksjon)
Stangeland Næring	kr 2 mill (Produksjon)
Malmin Barnehage	kr 1 mill (Produksjon)
Åsveien	kr 3 mill (Produksjon)

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at kommunestyret godkjenner årsberetning og regnskap for 2020. Resultat ble kr 14 420 798,-

Styret foreslår følgende disponering av overskuddet: kr 12 120 798,- overføres opptjent egenkapital og kr 2 300 000,- overføres Sandnes kommune ref vedtak om bidrag til opparbeidelse Ruten.

Vedlegg:

Styrets årsberetning for 2020.

8/21 Driftsrapport

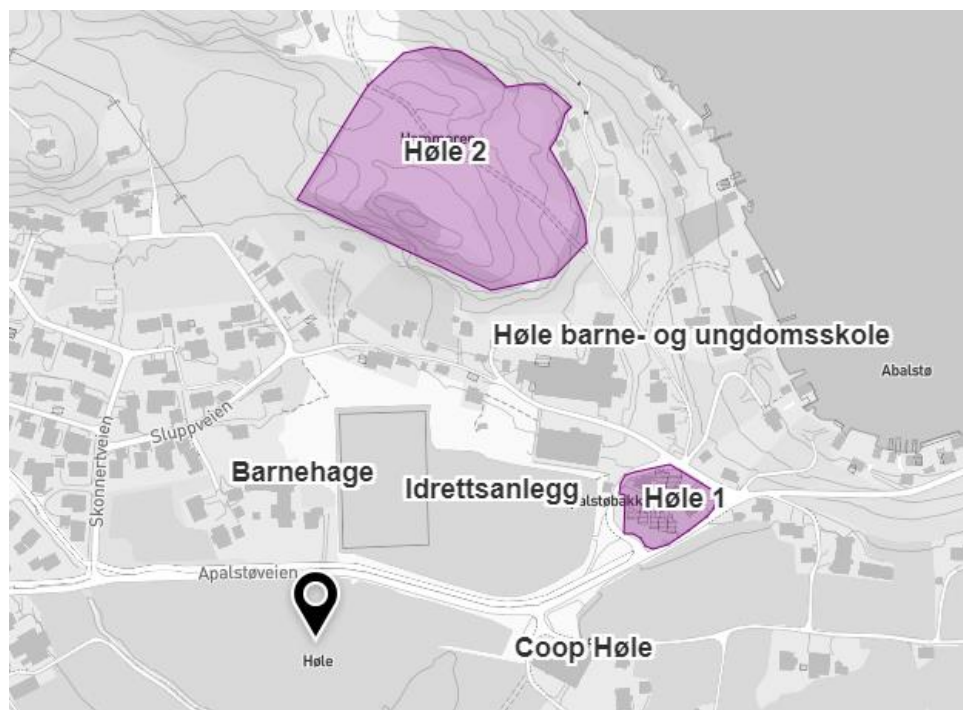
Hammaren Utvikling AS

Selskapet Hammaren Utvikling AS (HU AS) eies av Sandnes tomteselskap KF (78 % av aksjene) og Solon Sørvest AS (22 % av aksjene). Selskapet arbeider med prosjekter i 3 forskjellige bydeler, Høle, Riska og Rossåsen.

Høle 1 (8 boenheter). Alle de 8 boligene i dette delfeltet er nå solgt.

Høle II (ca. 35-38 enheter)

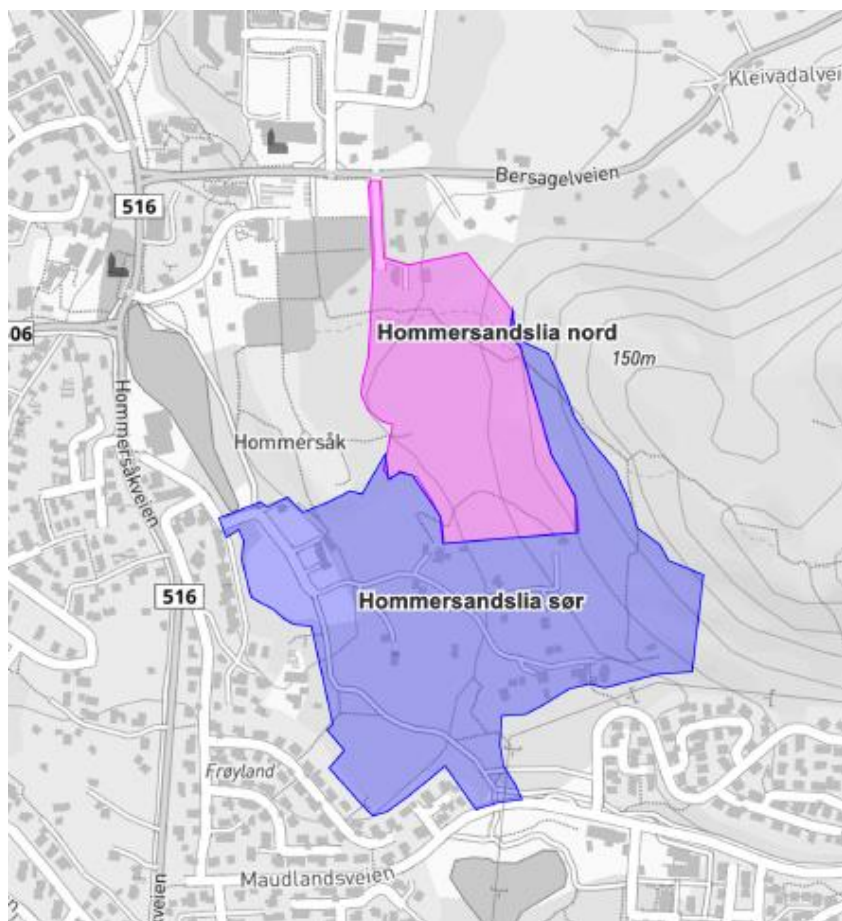
Reguleringsarbeid er satt på vent i forhold til pågående avklaringer.



Oversiktskart Høle

Hommersandslia nord og sør

Flomrapport for området er i ferd med å bli ferdigstilt. Denne er relevant for videre behandling av plan for søndre del av området. Ellers er detaljreguleringsplanen for nordre del godkjent.



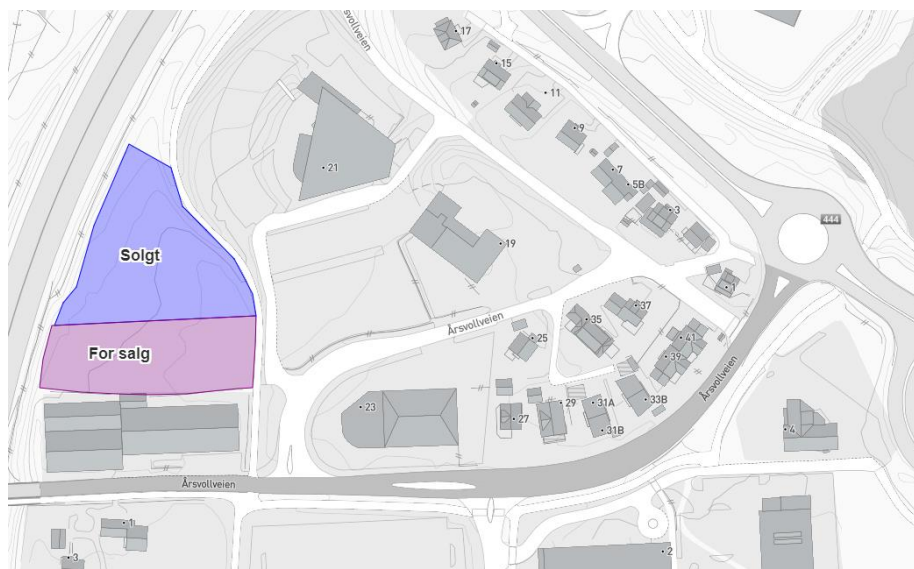
Oversiktsbilde Hommersandslia

Rossåsen

Deltfeltet er ferdigstilt med unntak av et andre lag med asfalt og noe reparasjon av kantstein.

Næringsområde Stangeland

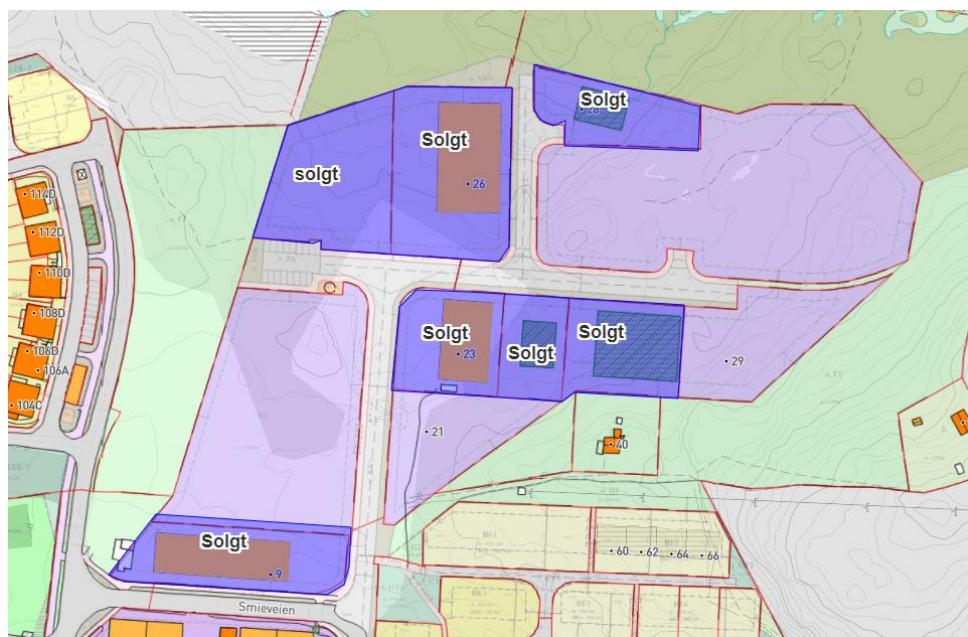
På nordsiden av Årsvollveien er det solgt en næringstomt på i underkant av 4 dekar til A3 Transport AS. Vi er også i dialog med en interessent for det gjenværende arealet på ca. 3 dekar. Parallelt med dette starter vi nå arbeid med ny reguleringsplan for denne delen av området. Arealet søkes regulert til næringsformål f.eks. industri/lager. Kontor vurderes i dag som lite aktuelt.



Oversiktskart næringsarealer nord for Årsvollveien.

Næringsområde Hesthammeren

Det er siden sist solgt enda en tomt i næringsområdet. Dette gjelder en tomt på ca. 2,5 dekar som ble solgt til Finne Eiendomsdrift AS. Finne har fra tidligere kjøpt tilstøtende tomt. Det registreres også fortløpende nye henvendelser, hovedsakelig fra lokale bedrifter.



Status salg Hesthammeren

Næringsområde Gøysamyra

Det ble 12. januar avholdt ordinær kart- og delingsforretning på kommunehuset på Forsand. Hensikten var å fastsette grensene mellom de opprinnelige eiendommene, samt dele fra arealer som er regulert til offentlig formål (vei, etc.).

Det er oversendt forslag til avtale med de berørte grunneierne, dette gjelder 6 eiendommer. Det ble i ettertid mottatt kommentarer fra en gruppering på 3 av disse, samt en separat. Disse omhandlet i hovedsak hvordan arealet som skal være grunnlag for oppgjør skal fastsettes, samt tidspunkt for oppgjør. Vi har besvart disse (4. februar) der vi fastholder vårt opprinnelige forslag om at oppgjør ikke kan gjennomføres før grunneierne har planert arealet ferdig, det skal ikke betales for areal regulert til vei, og at arealet som danner grunnlag for oppgjør skal måles i bunn av gropen. Vi har ikke mottatt tilbakemelding fra grunneierne.

Markedsføringen av næringsområdet avventes inntil formelle forhold er avklart.

Andre næringstomter Forsand

Det er gitt tilbud til en interessent på den ene av de 2 ledige og ubebygde næringstomtene i Bergekrossen. Disse tomtene er i størrelsesorden 3 – 3,5 dekar store.



Oversiktskart Bergekrossen og Gøysamyra.

RÅDMANNSOPPDRAG:

Salg gamle brannstasjonen:

Vi som selger har i avtalen med kjøper av eiendommen en forpliktelse om å innfri rekkefølgekravene som gjelder ekstern infrastruktur. Konkret gjelder dette en mindre utvidelse av kryssområdet ved rampen til E39. Disse arbeidene er nå utført.

Hestesportsenter:

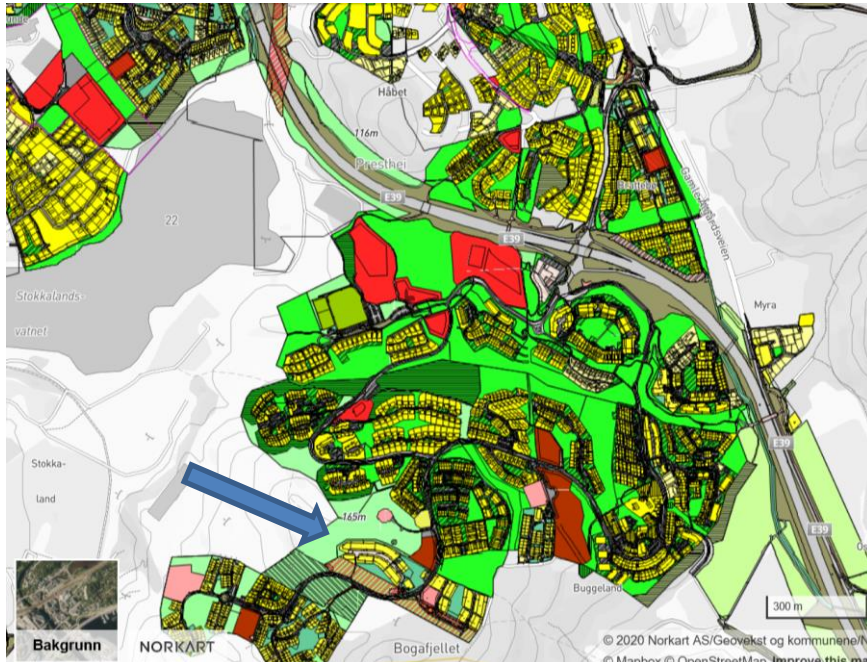
Tomteselskapet har av rådmannen fått i oppdrag å se på muligheten for å relokalisere Sandnes og Jæren rideklubb fra Foss Eikeland til Helgeland ved Bråstein. I neste omgang er tanken at dette skal bli et innspill til kommende rullering av kommuneplanen. I dette området er det fra tidligere etablert en rideklubb – Stall Friheten. Oppdraget innbefatter også å søke å inngå opsjonsavtale med grunneier. Asplan Viak har utarbeidet et utkast til mulighetsstudie for et slikt anlegg. Foreslått plassering viser seg imidlertid å være utfordrende ut fra jordvern hensyn. Samtidig har det vist seg krevende å finne andre alternative plasseringer. Det er også utfordringer knyttet til adkomst, men dette kan bli løst dersom utvidelse av E39 Hove – Ålgård blir realisert, da adkomst ligger inne i dette prosjektet. Vi venter for tiden på en avklaring fra oppdragsgiver i forhold til veien videre.



Helgelandsområdet

Martin Eskeland

Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU) delfelt G4 – Tranebærstien



Siste boligfelt på Bogafjell. G4 har i alt 61 boenheter bestående av 32 leiligheter, 6 tomannsboliger og 23 eneboliger. Feltet er planlagt som et Pilotprosjekt med bl.a. Share-Space gate. Gata er utformet på ungenes premisser og består av en bred miljøgate på 10 meter som innehar aktiviteter for barn og voksne med oppholdssoner, lek og grønne arealer. Boligene er uttegnet med skisser, og tilpasset kjøpegruppen i størst mulig grad. Prising av tomtene er markedstilpasset og forankret med megler.

Den godt gjennomførte arkitektoniske streken gir en helhetlig god plan for hele feltet. Kostnadene BVU har hatt med skissene er i dette tilfellet lagt på tomteprisen til utbyggerne, samtidig som utbyggerne har sluppet denne kostnaden. Det er lagt inn kr 42 000,- pr enhet.

For gjennomføringen av Shared-Space har det vært nødvendig og ta med utbyggerne i en tidligere fase enn det vi vanligvis gjør, samtidig som det blir nødvendig å holde en stram fremdriftsplan. Dette har vært nødvendig for å sikre gjennomføringen av Shared-Space gata.

I dette ligger også at tomtene fremstår helt ferdig med nødvendige murer, regnbed og ferdig dekke i gårdsrom. Minuset med denne modell er at ikke alle de mindre utbyggerne kan være med på de boligene som grenser opp til Shared-Space gata. Her må en må kjøpe seg opp på delfelt midtveis i opparbeidelsen av boligfeltet, selv om de ikke skulle ha fått solgt sine boliger på nevnt tidspunkt.

I prosessen som har pågått har vi hatt flere møter med utbyggere som har likt modellen, og om ikke alle har kunnet være med på eneboligene, så vil vi lansere et rimeligere enklere konsept for de kommende 6 tomannsboligene og 32 leiligheter.



Konseptet med Shared-Space er nytt på Bogafjell og vil være et godt supplement til det som allerede er bygget i området. En slik løsning byr på nye kvaliteter og bygger opp om gode bomiljø og vi får samtidig tilrettelagt store boliger som er etterspurt på siste felt for Bogafjell.

Teknisk opparbeidelse ble igangsatt 1. februar og vi ligger i rute iht. fremdriftsplanen.

Status salg for de nevnte 23 eneboligene:

Det er en pågående prosjektkonkurrans for delfelt B1, B2 og B4 som skal avgjøres i slutten av mars. I konkurransen her er Rygehus, Stolt Bolig og Øster Hus.

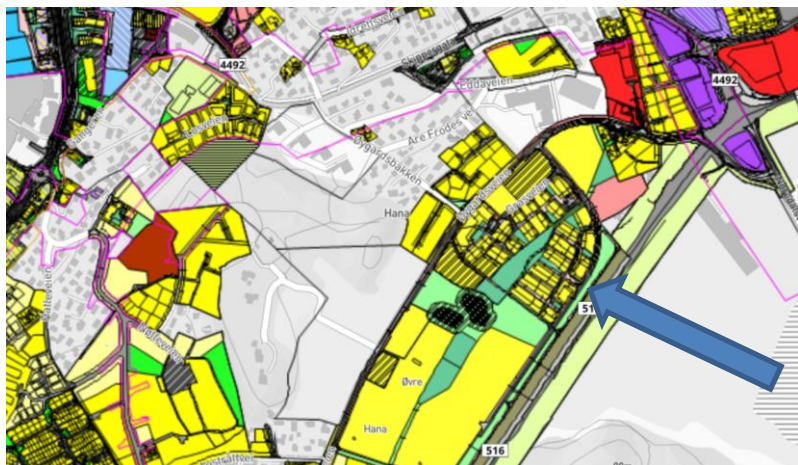
Delfelt B3 er nylig solgt til BM Skårland (1 eneboligtomt) og Stolt Bolig (2 eneboligtomter).

Austrått Utvikling AS – Øygarden

Austrått Utvikling AS eies av Block Watne, Solon, Favoritt Hus, Øster Hus og Sandnes tomteselskap (6,7 %). Boligfeltet har totalt 550 boenheter fordelt på ca. 60% leiligheter og 40 % rekkehus. Første delfelt B3.1 med 117 boenheter ble igangsatt 2017. Vinner av prosjektkonkurranse på 6 boenheter, Stolt Bolig, starter bygging i løpet av våren.

Neste delfelt, B4 med 114 boenheter er godkjent, og en har fordelt tomter til aksjonærene.

Det er opp til styret i Austrått Utvikling å beslutte igangsetting av infrastrukturen.



Delfelt/plan 4, pilen viser fra øst til vest over R13. Vatnekrossen oppe til høyre

Hommersåk Ho17 «Annas hage»

Boligfelt som ligger på Hesthammeren med god boligmix på totalt 47 boenheter, bestående av eneboliger rekkehus og leiligheter. Opparbeidelsen av teknisk infrastruktur er ferdig, og en forventer en signert overtakelse protokoll i løpet av mars, i år. Feltet har fått navnet Annas hage etter jordmor Anna som var en kjent person og virket i område på tidlig 1900 tallet.

Status prosjektkonkurranse:

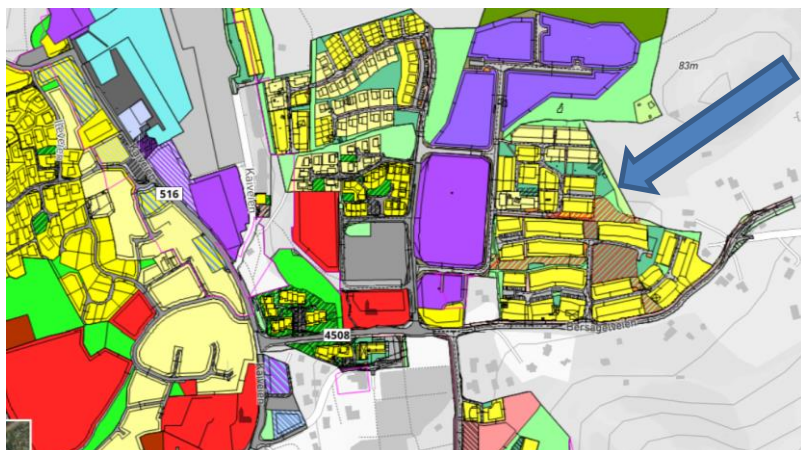
4 eneboliger (BF2) ble tildelt Aalgaard Bygg oktober 2020. To av fire er solgt så langt.

6 rekkehus (BK6), ble tildelt Rygehus mars 2021.

Det har vært bra henvendelser etter tomter i Annas hage og vi vurderer neste konkurranse til å komme ut allerede i sommer.

Øster Hus har kjøpt 10 leiligheter, som ledd i en samarbeidsavtale vi har med dem på nabofeltet (Ho14).

Salget er igangsatt.



Kleivane KS6: Et delfelt for 13 boenheter med enebolig i rekke ble vunnet av Øster Hus i jan. 2021.

Forsand

Det er kommet henvendelse om kjøp av boligtomt i Melshammeren på Forsand. Tomten blir lagt ut for salg via megler.

Magnar Eidsvåg

Sandnes indre havn infrastruktur AS (SIAS)

Sandnes tomteselskap KF har 64% av aksjene i Sandnes indre havn infrastruktur AS (SIAS). Selskapet ble dannet av grunneierne for å bygge ut kommunalteknisk infrastruktur innenfor områdeplanen for Havneparken. Reparasjon av setningsskadene rundt Havnespeilet er nå i stor grad rettet opp og arealene er overlevert til Sandnes kommune.

Havnepromenaden etappe 2

TS Maskin er i gang med opparbeidelse av havnepromenaden etappe 2. Denne etappen strekker seg langs Ovalen (Rådhusgata 4). Etappen skal ferdigstilles i løpet av våren 2021.



Kartutsnitt promenaden etappe 2.

Opparbeidelse av byrom i Havneparken

SIAS har fått tilført refusjonsmidler for kvartal BFK2 og S1 fra Sandnes tomteselskap KF og Sandnes kommune som a-kontoinnbetaling for disse to kvartalene. Dette sikrer finansiering av midlertidig opparbeidelse av uteområder rundt FK1, Elvegata mellom kvartal A7 og S1 samt parken nord for Ovalen. Tilbudskonkurranse for disse arbeidene er under evaluering og starter opp så fort kontrakten er signert.



Kartutsnitt som viser arealet som blir opparbeidet i 2021.

Tverrforbindelsen

Refusjonsinntekter fra Sandnes tomteselskap KF sikrer finansiering av opparbeidelse av tverrforbindelsen. Vi planlegger ut fra at tverrforbindelsen flyttes til regulert trase og at den opparbeides og tilpasset midlertidig etablering av parkeringsplass på kvartal S1.



Tverrforbindelsen

Kartutsnitt Havneparken

Sørbø Hove AS

Sandnes tomteselskap KF har en aksjeandel på 36% i Sørbø Hove AS, øvrige aksjonærer er Solon sørvest AS, Optimera AS, Obos Block Watne AS og Øster Hus AS, alle med 16% aksjeandel.

Sørbøhagane HUP1 – status og framdrift

Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg knyttet til første boligblokk er ferdigstilt og overlevert til kommunen. Innflytting i første boligblokk var november 2020. Nå pågår grunnarbeider i tilknytning til 2. og 3. boligblokk som har innflytting i 2021.

Boligpartner har videresolgt 4 blokker til Backe Prosjekt AS. Leilighetene ligger nå ute for salg.

Sandnes kommune ved eiendom skulle etter planen kjøpe en tomt som var tiltenkt Foreldreinitiativ III. Etter en lang prosess har vi nå fått tilbakemelding om at de vurderer andre alternativer for å redusere kostnader pga høye parkeringskostnader som følge av parkering under bakken. Foretaket vurderer nå andre kjøpere.



Kart som viser HUP1 - Sørbøhagane

Sørbøhagane B11 - status

Detaljplanen for Sørbøhagane B11 skal til andre gangs behandling. Det er behov for noen justeringer for å sikre gode nok solforhold. Når justeringen er i tråd med kravene fra Plan forventer vi at planen går til sluttbehandling – forhåpentligvis i løpet av våren 2021. Innenfor planområdet er det ca. 61 boenheter hvorav 12 er avsatt til institusjonsplasser for kommunen. Boligfeltene skal selges i prosjektkonkurranse.



Kart som viser felt B11 - Sørbøhagane

Kleivane utviklingselskap AS

Sandnes tomteselskap KF er største aksjonær i Kleivane utviklingselskap AS med 93,5% av aksjene.

Kleivane B3/B4

Feltet er ferdigstilt og alle tomtene er solgt til aksjonærene. Foretaket har gjennomført prosjektkonkurranse på 3 delfelt. Øster Hus ferdigstiller første delfelt i juni 2021 og prosjekterer når på felt KS6. Feltet KS4 viste seg å være utfordrende i gjennomføringen på grunn av at tomten ble delt på en uhensiktsmessig måte og tildelt to forskjellige utbyggere. Foretaket har ikke lyktes med å få solgt feltet i prosjektkonkurranse. Vi vurderer nå alternative måter å få feltet solgt på.

Det må påregnes tiltak i Kleivanebekken for å imøtekomme Statsforvalteren vedtak som skal sikre at vassdraget ivaretar forhold for fisk og vannmiljøet.

Kleivane B1

Området er under regulering og konsulent ferdigstiller dokumentene som skal sendes kommunen for saksbehandling. Innenfor planområdet er det 122 boenheter. Av disse er 22 leiligheter i blokk, 12 leiligheter i 2 seksmannsboliger og 88 en kombinasjon av eneboliger, kjedet enebolig og rekkehus. Småhusene varierer i størrelse fra ca. 120 til opp mot 200m² BRA.

Det er utleiemuligheter i 11 enheter. Sandnes tomteselskap KF sin andel er ca. 115 av disse boligene.



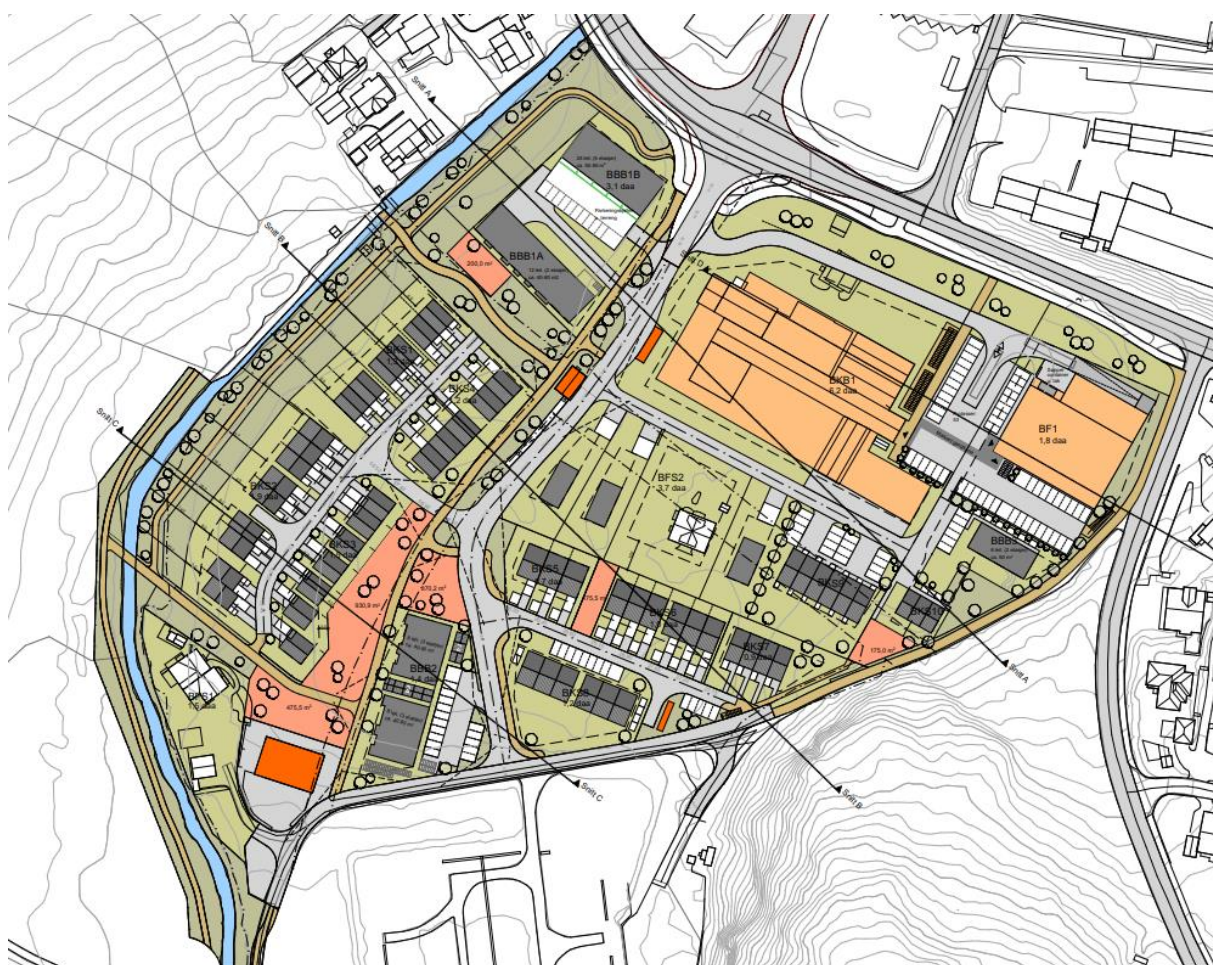
Illustrasjonsplan Kleivane B1

Tronsholen

Detaljplanen utarbeides i nært samarbeid med grunneier. Det er inngått opsjonsavtale for arealet merket med rødt i bildet under. Innenfor Sandnes tomteselskap KF sin avtale er det 53 leiligheter i 4 bygg, 42 boenheter fordelt på eneboliger/rekkehus og 4 rekkehus som kan benyttes til «småhus» dersom kommunen ønsker det.

Vi har sett at det er kostnadskrevende infrastrukturtiltak knyttet til denne utbyggingen, så fokus på kalkylen – inntekter og utgifter – er høyt. Tidspunkt for ev. utøvelse av opsjon og støyskjerming av E39 er forhold som må ses nærmere på.

Plandokumentene gjøres når klar for innsending til kommunen og første gangs behandling.



Illustrasjonsplan Tronsholen

Minieneboliger i Tulipanveien (tidligere omtalt som mikrohus)



Minieneboliger er et boligkonsept som er litt «i vinden» for tiden. Sandnes tomteselskap har i løpet av det siste året sjekket ut muligheten for denne typen boliger på en smal tomt i Tulipanveien. Skissen under viser Asplan sin skisse til permanente minieneboliger der private funksjoner ivaretas i egen bolig, og at det legges til rette for felles funksjoner som vaskerom, bodplass til hagemøbler etc. i felles bod i tilknytning til parkeringsplass.



Endring av gjeldende plan ble vedtatt i Utvalg for by og – samfunnsutvikling i februar og klargjøres nå av saksbehandler.

Vi starter nå med å få en plan for markedsvurdering av konseptet, samt modell for eie/leie/borettslag.

Iglemyr – regulering av kirketomt

Sandnes tomteselskap KF har gjennom samarbeidsavtale med Høyland menighet ansvar for å få regulert kirketomt ved Riaren/Iglemyr. Planarbeidet har vært preget av at tomten avsatt i kommuneplanen i utgangspunktet er liten, samt avklaringer mot kommunen om trase for Kjervastadveien. Disse forholdene er nå sjekket ut og plandokumentene gjøres klar for innsending til kommunen for behandling.

Mona Stangborli

Vagle næringspark as (VNP)

Vagle næringspark er kommet godt i gang med fase 2. Hovedsaken er gjennomført salg til Coop eiendom, 60 dekar, av totalt 140 dekar. Det er ikke solgt noen tomter på de resterende 80 dekar.

Hovedoppgaven nå er forberedelse av opparbeidelsen av tomten. En viktig forutsetning er at båndleggingssonen til tverrforbindelsen til Bråstein blir opphevet. Det har vært dialog med planavdelingen om saken. Vi avventer endelig avklaring i løpet av kort tid. Vi hadde håpet på en avklaring innen februar 2021. Kostnader til opparbeidelse av hele fase 2 er kalkulert og foreløpig tilbud viser at kalkylen holder.

I forbindelse med salget til Coop eiendom må det gjennomføres en mindre endring av planen. Arbeidet er startet. Oppgjøret for Coop tomta skjer når tomten er byggeklar, forhåpentlig høsten 2021.

Vagle blå as (er en tomt som eies av K2 og NHP as – denne tomta er kjøpt av VNP as) Oppgjør til VNP as skjer når tomtene er solgt. Vagle blå as har solgt 3 tomter og en tomt er det gitt opsjon på.

VNP as har opsjon på siste delfelt (fase 3) denne tomta utgjør brutto 76 dekar. Selskapet har opsjon frem til sommeren 2021. Holdningen i styret er at selskapet skal tiltre denne tomten.

Lauvvik

Hovedsatsingen er reiseliv. Sandnes tomteselskap eier et areal på vel 30 dekar. Det har i lengre tid vært dialog med Velde as om bruk av dette område til en utskipningshavn for masser til et stort undersjøisk prosjekt mellom Danmark og Tyskland. Avgjørelsen om leveranse er foreløpig ikke avgjort. Antatt tid for beslutning er innen april måned 2021. Dette prosjektet har en verdi i størrelse 500 mill. og ca. 35 arbeidsplasser for Velde as, (de aller fleste arbeidsplasser er i produksjonen på Kylls). Oppstart regulering har startet. Leveranse fra 2022-

1.1.2028. Etter denne tid er planen å tilrettelegge for reiseliv. Dialog om leiepris har startet. All tilrettelegging av området er Veldes ansvar.

Vi har fått forespørsel om opsjon/kjøp av det samme område fra Kronen gruppen. KG ønsker i første fase en opsjon på tre år fra Velde er ferdig med utskipingen av massene til Danmark. Skulle ikke leveransen av masser til Danmark prosjektet lykkes kan opsjonstiden reduseres til 3 år fra 2021.

KG har et større reiselivsprosjekt i område under planlegging, ref art i Stavanger Aftenblad. KG har ervervet arealet som St KF hadde opsjon på i område. (samme arealet som St takket nei til i 2020)

Administrasjonen er innstilt på å finne en god løsning på begge disse prosjektene.

Torgeir Ravndal

Administrasjon

Det gjennomføres medarbeidersamtale med alle ansatte en gang pr år, dette ble avholdt i første del av mars. Sandnes kommune gjennomfører medarbeiderundersøkelse annethvert år, alle ansatte blir oppfordret til å besvare denne i løpet av mars måned. Resultatet fra undersøkelsen vil foreligge i april og da vil arbeide med analysering av resultatene og utarbeidelse av tiltak starte.

Varamedlem Sigurd Trones har flyttet ut av kommunen og i den forbindelse har kommunestyret oppnevnt Inger Lise Erga som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styret tar driftsrapporten til orientering.

Unntatt off Offl. §23.1 og Fvl. §13

11/21 Eventuelt.

