

PROTOKOLL

fra

STYREMØTET

i

SANDNES TOMTESELSKAP KF

TORS DAG 29.09.16 i Havnegaten 15.

Til stedet: Annelin Tangen, Arne B Espedal , Sofie Margrete Selvikvåg, Leiv Rune Mjølunes, Astri Sjurseike, Tore Martinsen, Bjørn Magne Stangeland

Fra rådmannen: Sidsel Haugen

Forfall: Jan Voll

Til stede for administrasjonen: Torgeir Ravndal, Odd Inge Rødland.

Innkallingen ble godkjent.

31/16 Protokollen fra forrige møte ble godkjent og signert

33/16 Budsjett 2017-2020

Salgsbudsjettet for 2017-2020 er basert på en nøye gjennomgang av salgs potensiale pr prosjekt. Marked er i noe bedring. Det gjelder særlig boligmarkedet.

Næringstomtemarked er fortsatt usikkert.

Budsjettarbeidet for 2017 er prioritert.

Styret i selskapet tilrår bystyre å fatte slikt vedtak.

Styret anbefaler at bystyret godkjenner selskapets økonomiplan for perioden 2017-2020.

Styret anbefaler at bystyret godkjenner selskapets budsjett for 2017 med et resultat på kr 32 mill.

Selskapet har god soliditet, likviditet og et resultat som er noe lavere enn nøkkeltallet på 15%. Resultatet utgjør 10% av omsetningen etter finans.

Annelin Tangen

Astri Sjurseike

Bjørn M Stangeland

Arne B Espedal

Sofie Margrete Selvikvåg

Tore Martinsen

Leiv Rune Mjølunes

Dato:

Torgeir Ravndal

33/16 Budsjett 2017-2020

Budsjett 2017-2020

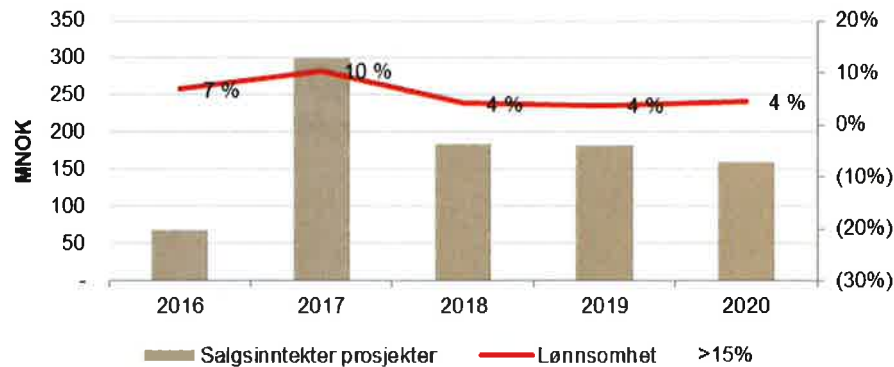
Budsjett 2017-2020 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet. Urolighetene i 2016 er ikke over, men markedet har den siste tiden vist signaler på bedring. Dette gjelder særlig boligmarkedet. For næring så er markedsituasjon preget av samme usikkerhet som i 2016. Markedet for offentlig tomter er stort sett likt som 2016 og er knyttet til befolkningsvekst og klargjøring av tomter for kommende behov.

Prognose STS KF

Til simulering

Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2016	2017	2018	2019	2020
Resultatregnskap					
Salgsinntekter prosjekter	69	301	184	183	161
Annen driftsinntekt	4	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-53	-255	-161	-161	-138
Lønnskostnad	-9	-10	-10	-10	-11
Annen driftskostnad	-10	-11	-12	-12	-12
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	1	0	0	0	0
Netto finans	3	4	4	4	4
Resultat	5	32	8	7	7
Balanse					
Eiendeler					
Aksjer	37	42	42	42	42
Andre anleggsmidler	10	10	10	10	10
Tomter	347	346	360	367	359
Kundefordringer	3	3	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	51	51	51	51	51
Bankinnskudd, kontanter og lignende	338	283	323	368	392
Sum eiendeler	787	736	789	842	858
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	369	401	408	416	423
Sum EK	469	501	509	516	523
Ansvarlig lån	213	209	204	200	195
Leverandørgjeld	1	1	1	0	0
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	6	6	6	6	6
Forskudd	10	22	41	67	96
Annen kortsiktig gjeld	86	-4	26	51	36
Sum gjeld	318	235	280	326	335
Sum egenkapital og gjeld	787	736	789	842	858

Prognose: Omsetning og lønnsomhet



Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2016	2017	2018	2019	2020
Kontantstrøm fra drift					
Innbetaling salg	79	223	234	234	174
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-45	-243	-164	-158	-119
Netto aksjer	1	0	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	-5	0	0	0
Lønnskostnad	-9	-10	-10	-10	-11
Annen driftskostnad	-10	-11	-12	-12	-12
Annen driftsinntekt	4	3	3	3	3
Renteinntekter	3	3	7	7	8
Kontantstrøm fra drift	24	-40	58	64	43
Kontantstrøm fra finansiering					
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-7	-10	-10	-10	-10
Kontantstrøm fra finansiering	-7	-10	-10	-10	-10
Endring i likviditetsbeholdning	18	-50	48	54	33

Nøkkeltall	2016	2017	2018	2019	2020
Lønnsomhet >15%	7%	10%	4%	4%	4%
Likviditet og finansieringsevne >100	-68	-102	-128	-168	-213
Soliditet >45% inkl ans lån	84%	94%	87%	81%	79%

Likviditet og finansieringsevne for 2019 og 2020 blir feil pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2021 og 2022)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

- Lønnsjustering 2% pr år 2017 - 2020
- Generell kostnadsvekst på 2% pr år
- Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.
- Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Hovedfokus er 2017.

2018-2020 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs vi inntektsfører salg av tomter 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. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Nøkkeltall er interne KPI måltall som tomteselskapet ønsker å jobbe for å oppnå. Måltallene er valgt på bakgrunn av fokusområder i eierstrategi og vedtekter.

	Budsjett 2017			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	137	115	23	17 %
Næring	134	113	21	15 %
Offentlig	31	28	3	9 %
Sum	301	256	46	15 %

Bolig

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2017 er basert på områder vi antar utbyggerne vil vurdere som attraktive. Kleivane er i produksjon og er et populært boområde. Siste del av Bogafjell kommer for salg i 2017. Sørbohagane HUP1 boligdel er videreført fra 2016 til 2017. Nytt prosjekt er Rossåsen med 30 boenheter. Prosjektet blir opparbeidet i Hammaren Utvikling as.

Næring

I 2017 vil flere Havneparkprosjekt bidra til positivt bidrag. I tillegg vil en videreføre budsjettene på Stangeland og Foss Eikeland fra 2016 til 2017. Nytt av året er Hesthammer på Hommersåk med en tomt.

Offentlig

Offentlige tomter i 2017 består hovedsakelig av 2 tomter i Skaarlia Au06 og 1 tomt til svømmeanlegg Iglemyr.

Annet

Tidligere års bokførte avsetninger på kr 3,2 mill til tap på opsjonsavtaler og kr 4 mill til prisendringer består.

Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning. Det er ikke foretatt justering av lønn som følge av vikarbruk.

Annen driftskostnad justeres opp ca kr 0,5 mill fra 2016. Dette skyldes hovedsakelig kostnader knyttet til annonser og reklame, ny el-bil som vil bli leaset, samt midler til kundearrangement. Støtten til BLINK og Tour des Fjord opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 4,2 mill. Det er satt av midler til bistand fra kommunen for bruk av ny regnskap/konsern funksjon i tertialavslutningene.