Rogaland Revisjon IKS

FORVALTNINGSREVISJON AV

SANDNES TOMTESELSKAP KF

SANDNES KOMMUNE
OKTOBER 2014

INNHOLD

Denne rapportens målgrupper er kontrollutvalget, andre folkevalgte, tomteselskapet og administrasjonen i kommunen. Rapporten er et offentlig dokument og skal være tilgjengelig også for media og andre interesserte.

Behovene varierer, men her er en leserveiledning med to nivåer for hvor dypt rapporten kan behandles:

1. Innholdsfortegnelsen, sammendraget og høringsuttalelser
2. Hovedrapporten med innledning, faktabeskrivelse med vurderinger og anbefalinger, samt vedlegg

Innhold **3**

Sammendrag **4**

Høringsuttalelser **8**

Rapporten **11**

1 Innledning 12

1.1 Formål og problemstillinger 12

1.2 Kontrollkriterier og metode 13

2 Faktabeskrivelse og vurderinger 14

2.1 Generelt om tomteselskapet 14

2.2 Styringen av tomteselskapet 18

2.3 Datterselskaper og tilknyttede selskaper 33

2.4 Eiers oppfølging av tomteselskapet 40

2.5 Status på godt kommunalt eierskap 43

Vedlegg **45**

SAMMENDRAG

Hovedbudskap

Sandnes tomteselskap KF fremstår som et veldrevet selskap. Vi har derfor bare noen få anbefalinger. Tomteutvikling er ellers beheftet med en stor markedsrisiko som må hensynstas. Risikostyring har tomteselskapet håndtert gjennom utvikling og oppfølging av sentrale måltall, samt bevisste valg av samarbeids-/alliansepartnere ved etablering av datterselskapet og deltagelse i tilknyttede selskaper.

Kort om foretaket

Sandnes tomteselskap KF ble etablert i september 2008 som et kommunalt foretak under Sandnes kommune. Tidligere har virksomheten vært organisert både som aksjeselskap og kommunalt foretak i erkjennelsen av å kunne bruke selskapet/foretaket som en del av kommunens aktive boligpolitikk.

Rollen til foretaket er tilrettelegging og salg av tomter til bolig, næring, offentlige bygg og andre offentlige formål. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Med sammenslåingen (fusjonen) med Sandnes indre havn KF samlet kommunen, som konsern, oppgavene med å ivareta grunneierrollen knyttet til erverv, prosjektering og utvikling av byggeklare områder ett sted.

Det er utarbeidet eierstrategi for tomteselskapet for å avklare og gi strategiske styringssignaler og forventninger til foretaket. Sentralt her er kommuneplanen, samt kommunens utbyggingsprogram og økonomiplan. Det er satt opp strategiske mål som bl.a. går på tilgang på utbyggingsareal og markedsandeler, økonomiske prinsipper i utbyggingspolitikken for de ulike tomtetyper og resultatkrav til foretaket. Det skal brukes prosjektkonkurranser ved salg av boligtomter.

Foretakets markedsandel vedrørende boligtomter er i dag på ca. 20 %. Dette er godt under eierstrategiens målsetting på 40 %. En større økning vil kreve betydelig mer kapital og kapasitet enn foretaket har i dag. Foretaket har for tiden lite av næringstomter, men satser på å øke denne andelen fremover etter hvert som nye områder reguleres.

Foretaket skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Måltallene er godkjent av bystyret. Med selvfinansierende menes det at kommunen ikke tar ut utbytte eller gir tilskudd til virksomheten. Kommunen har imidlertid gitt foretaket et ansvarlig lån på 130 millioner kroner som i dag avdras og forrentes (saldo pr. 2. tertial 2014 er 121 millioner kroner). Foretaket har også et internt lån til Sandnes Havn KF på 135 millioner kroner fra fusjonen med Sandnes indre havn KF.

En todelt rolle
Tomteselskapets formål er å utføre kommunens utbyggingspolitikk. Foretaket har også tjent betydelig på å utvikle tomter på rett tidspunkt. Men tomteutvikling vil alltid være beheftet med en stor risiko ettersom en aldri vet hvordan markedet utvikler seg. Ved en langvarig større nedgang i markedet kan det medføre at en må sitte på tomtene, hvilket illustrerer den risiko som ligger i eiendomsmarkedet. Foretakets soliditet er derfor et viktig nøkkeltall.

Overskuddet i foretaket var særlig stort i 2013 med 117 millioner kroner. Dette skyldes at det var store salg av næringstomter det året. Ellers har overskuddet vært på 30-40 millioner kroner i 2011/2012. Overskuddet for 2014 er foreløpig på 25 millioner kroner (status pr. 2. tertial 2014).

Våre funn beskrives i det nedenstående

Hvordan er foretaket styrt?
Styringen av foretaket følger lovregler og vedtekter.

Det bemerkes likevel at det ikke er utarbeidet styreinstruks. En styreinstruks klargjør og dokumenterer styrets arbeid og myndighet. Styreinstruks er kun lovkrav for aksjeselskaper med ansatte representert i styret (aksjeloven § 6-23), men KS Eierforum anbefaler styreinstruks for alle selskaper. Styret har dessuten ikke foretatt skriftlig egenvurdering av utført arbeid og kompetanse. Kommunens eierpolitiske strategi (eierskapsmelding) har i de overordnede eierstrategier med krav om at styrene skal foreta skriftlige egenvurderinger. Egenvurderingene bør være årlig iht. KS Eierforum sine anbefalinger.

Hvordan følger foretaket opp formålet i vedtektene og vedtak gitt av kommunen?
Foretakets oppfølging av vedtekter og eierstrategi kan anses som god.

Foretaket utarbeider handlingsplan (strategiplan) for å oppnå formålet i vedtektene og ambisjonene i eierstrategien. Handlingsplanen er bygd opp omkring eierstrategien slik at temaene i planen vil være sammenfallendende med eierstrategien. I foretakets årsberetning kommenteres oppfølgingen av foretakets formål og de forskjellige delene i eierstrategien. Rapporteringen til bystyret iht. eierstrategien dekkes av foretakets årsberetning, årsregnskap og tertialrapportering.

Foretaket ivaretar sin rolle som boligsosialt virkemiddel gjennom sitt prosjektkonkurransekonsept. Prosjektkonkurranser medfører at utbyggerne konkurrerer om tomtene ut fra hvem som etter en samlet vurdering anses å ha de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten. Poenget med prosjektkonkurranser er å gjøre boligene billigere for boligkjøperne (primært yngre førstegangsetablerere). Boligene her skal tildeles og selges av byggefirmaene iht. tomteselskapets (kommunens) tildelingsregler. Foretaket erfarer at boligene ved prosjektkonkurranser blir 15-25 % rimeligere enn tilsvaren-

de boliger bygget på samme tid. Vi har her vurdert og kontrollert foretakets prissammenligninger fra våren 2014 uten at det ble avdekket avvik av betydning. Det er ellers vanskelig å vurdere kvaliteten på foretakets prissammenligninger, men det må antas at prosjektkonkurransekonseptet er med på å presse boligprisene ned.

Tomteselskapet har våren/sommeren 2014 hatt en spørreundersøkelse overfor deltakere/utbyggere ved prosjektkonkurranser. Utbyggerne virket i stor grad fornøyde med gjennomføringen av prosjektkonkurransene, men flere mente at det var en utfordring å levere kvalitetsboliger til lave priser.

Hvordan håndterer foretaket etikk, arbeidsmiljø og miljøvern?
Foretakets håndtering av etikk (nærstående forhold og habilitet) anses tilfredsstillende. Dette praktiseres av foretaket iht. lovregler. Vi har heller ingen anmerkninger til hvordan foretaket håndterer arbeidsmiljø/HMS og miljøvern. Disse forholdene synes godt ivaretatt av foretaket.

Hvordan følger foretaket opp lovregler om offentlige anskaffelser og offentlighet?
Vi avdekket bare små avvik vedrørende foretakets praktisering av lovregler om offentlige anskaffelser. Dette gjaldt manglende protokoller ved to tilfeller. Foretaket har innkjøp som tema på sine kontormøter. Kommunens innkjøpskompetanse benyttes også.

Det er utfyllende informasjon om foretaket og dets virksomhet på deres nettsider. Vi så imidlertid at det var en rekke aktuelle dokumenter som ikke lå der. Dette gjelder vedtekter, eierstrategi, styresaker, årsberetninger og årsregnskaper.

Hvordan følger foretaket opp datterselskaper og tilknyttede selskaper?
Tomteselskapet kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig med henblikk på formålet med virksomheten. Foretaket kan også engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet, enten selv eller i samarbeid med andre selskaper. Tomteselskapet har seks datterselskaper. I tillegg har tomteselskapet fire tilknyttede selskaper. Selskapene er et resultat av at det er andre utbyggingsselskaper involvert i de tomteområder som tomteselskapet besitter. Antallet selskaper har økt mye de senere år, men dette vil ellers kunne variere over tid.

Risikovurderinger/risikoeksponeringer
Risikoen i datterselskaper og tilknyttede selskaper er i utgangspunktet begrenset til aksjekapitalen eller kjøpsprisen. Etter hvert kommer risikoen vedrørende de investeringer som tomteselskapet gjør her. Dette blir på samme måte som tomteutvikling i tomteselskapet selv. Det vil også kunne være andre risikoelementer inne i bildet. Tomteselskapet har gitt store ansvarlige lån til selskapene. De var på 25,9 millioner kroner i 2011, men det er lite av dette pr. dato (pr. 2. tertial 2014). Låneavtaler (ansvarlige lån) er regulert av aksjonæravtaler og er en del av finansieringen av datterselskaper og tilknyttede selskaper.

I prosessen for valg av samarbeidspartner tas det utgangspunkt i hvem som er eier av eller har opsjonsavtaler knyttet til tilstøtende eiendommer, samt om disse aktørene fremstår som seriøse. Det er riktignok kun Bærheim Utvikling AS og Bogafjell Vest Utvikling AS som er offentlig heleide. De private eierne i de andre selskapene er imidlertid gjerne store kjente utbyggingsselskaper.

Samhandlingen (avtaler og transaksjoner mellom nærstående parter)
Vi anser at alle avtaler og transaksjoner er en del av selskapenes vanlige virksomhet og at en vurdering mot aksjeloven § 3-8 derfor ikke er relevant, såfremt prisingen og vilkårene fremstår som normale. Vi har ingen anmerkninger til den måten avtaler og transaksjoner etableres. Dette synes å være avtaler og transaksjoner hvor prisingen og vilkårene er normale.

Eieroppfølgingen
Det er en god og tett oppfølging av datterselskaper og tilknyttede selskaper av styret i tomteselskapet. Men eierrepresentanten på generalforsamlingene er også styremedlem i de samme selskapene. En slik eierrepresentasjon bør i utgangspunktet unngås. Det har imidlertid kun vært kurante saker på generalforsamlingene. Aksjonæravtalene regulerer ellers i stor grad forholdet eierne imellom. Det er likevel viktig at en her er bevisst på ikke å blande eier- og styrerollen.

Hvordan er kommunens oppfølging av foretaket lagt opp?
Bystyret, formannskapet og rådmannen utøver sin myndighet i tråd med lovregler og vedtekter.

Formannskapet - som kommunens utvalg for eierstrategier - utøver den løpende oppfølging av foretaket. Tomteselskapet følges ellers opp ved den tertialvise rapporteringen til bystyret. Dette gjelder både resultatet av virksomheten og oppnåelsen av eierstrategien. Det er gode regler og rutiner for utvelgelse av styremedlemmer gjennom kommunens valgnemnd hvor både habilitet og kompetanse skal vurderes.

Vi gir følgende anbefalinger til tomteselskapet:
- Styret bør utarbeide en styreinstruks.
- Styret bør årlig foreta skriftlige egenvurderinger.
- Foretaket bør legge ut flere aktuelle dokumenter på sine nettsider. Dette vil gjøre den offentlige informasjonen om foretaket lettere tilgjengelig.

HØRINGSUTTALELSER

VI MOTTOK KOMMUNENS/RÅDMANNENS UTTALELSE 30.10.14

Rådmannen er tilfreds med revisjonens hovedbudskap om at Sandnes tomteselskap KF fremstår som et veldrevet selskap. Det er videre tilfredsstillende at revisjonen finner at kommunens etiske retningslinjer, reglene om offentlige anskaffelser, HMS, miljø mv. følges. Det pekes på noen forbedringer utover de konkrete anbefalingene. Dette er for forhold som rådmannen er kjent med at foretaket allerede har satt i verk arbeid på, for eksempel rutiner for protokollføring ifm små anskaffelser. Videre er rådmannen fornøyd med at foretaket bruker det egenutviklede Tomteakademikonseptet som en arena både for utviklings- og forbedringsarbeid. Samhandlingen med andre internt blir her også godt ivaretatt, både gjennom deltakelse og som innledere.

Revisjonen fremholder viktigheten både i eierstyring og styrets arbeid fokuset på at foretaket utøver en risikoeksponert virksomhet. For rådmannen er det vesentlig at revisjonen har vurdert f.eks. konsernregnskapet som er utviklet, etablerte internkontrollrutiner og målstyringen ihht vedtatt eierstrategi og de tre definerte måltallene for virksomheten samlet. At styringsvirkemidlene er forankret i styret og implementert i styringen er rådmannen tilfreds med.

Uten at det fremgår som konkrete anbefalinger fremholder revisjonen at det bør gjøres tiltak som i fremtiden sikrer annen representasjon enn styremedlemmet i generalforsamlingene i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Rådmannen er enig i at det er god eierskapsutøvelse å unngå at styremedlemmer møter med fullmakt i eierorganet. Løsningen som benyttes pr d.d. er i hovedsak praktisk og ressursmessig begrunnet. Rådmannen vil ta opp styring av datterselskaper som et tema i forarbeidet med rullering av eierstrategien overfor KF tomteselskapet og søke å finne konkrete løsninger i samarbeid med foretakets ledelse og styre. Målsettingen er å ha dette på plass til vårens generalforsamlinger i datterselskapene. Videre vil rådmannen sette opp temaet styring av datterselskaper og tilknyttede selskaper i kommende dialogmøte som avholdes felles med de daglige lederne i foretakene.

Rogaland Revisjon fremsetter tre anbefalinger og samtlige er rettet mot styret. Rådmannen velger å kommentere de samme anbefalingene fra «eier» siden:

1. *Styret bør utarbeide en styreinstruks.*

I arbeidet med Eierpolitisk strategi for valgperioden 2011-2015 ble KS sin anbefaling om å stille krav om styreinstruks i de kommunale foretakene vurdert. I vedtatt strategi er det ikke stilt slikt krav til foretaksstyrene. Begrunnelsen er at vedtektene for de kommunale foretakene er detaljert ut mht. styrets ansvar og myndighet samt at eierstrategien utfyller vedtektene ved å oppstille konkrete forventninger uttrykt som resultatmål og med rapporteringskrav. I tillegg er et kommunalt foretak, til forskjell fra IKS

og AS, omfattet av kommunens til enhver tid gjeldende reglementer og rutiner. Dette gjelder en rekke områder f.eks. personal- og økonomiforvaltning, arbeidsgiverpolitikk, anskaffelsespolitikk, internkontroll mv.

Av vedtektene følger at det tilligger styret å utvikle nødvendige interne rutiner i foretaket for å sikre en forsvarlig forvaltning ihht kommunens regelverk. I Sandnes tomteselskap KF er det bl.a. utarbeidet internkontrollhåndbok. Videre er styrets krav til rapportering og innhold i denne utviklet og implementert.

2. *Styret bør årlig foreta skriftlige egenvurderinger.*

Rådmannen slutter seg til revisjonen sin anbefaling. Egenvurdering i styret er nedfelt som krav i Eierpolitisk strategi. Slik evaluering er en viktig del av utviklingen både av styrets arbeid og styret som samlet team. Det er pr d.d. ikke utviklet et målrettet opplegg for å gjennomføre styreevaluering i foretaksstyrer. I Sandnes tomteselskap KF er rådmannen gjort kjent med at styret vil foreta en slik evaluering innen utgangen av året. I denne sammenhengen er det gitt innspill til styreleder om et skjema som kan brukes. Erfaringene fra dette blir viktig for å kunne bistå foretaksstyrene med egnet verktøy for egenvurdering fremover. Rådmannen vil i dialog med de daglige lederne følge opp dette slik at det som tilbys fremover er mest mulig målrettet.

3. *Foretaket bør legge ut flere aktuelle dokumenter på sine nettsider. Dette vil gjøre den offentlige informasjonen om foretaket lettere tilgjengelig.*

Rådmannen slutter seg til revisjonen sin anbefaling. Praktisering av meroffentlighet er nedfelt og konkretisert i Eierpolitisk strategi, og temaet ble fulgt opp i dialogmøte med de daglige lederne tidligere i år. Møteoffentlighet var da tema. Det er fulgt opp av foretakene ved at møter i styrene kunngjøres. Praktiseringen mht. hvordan utleggelse av innkallingen gjøres varierer. Rådmannen arbeider med å få til enkle løsninger via kommunens hjemmeside som også kan kobles til foretakenes egne nettsider. Sandnes tomteseselskap KF har tatt i bruk kunngjøring av styremøtene via kommunens hjemmeside. Rådmannen er videre gjort kjent med at administrasjonen i foretak arbeider med tilrettelegging av egen hjemmeside som vil gjøre møteinnkallinger og annen styringsinformasjon offentlig tilgjengelig. Slik rådmannen ser det er det viktig at det kommer på plass slike løsninger, og enkle løsninger raskt er bedre enn å vente til større omlegginger av portaler og nettsider mv. Rådmannen vil fortsette dette arbeidet og dialogen sammen med de daglige lederne om praktisering av meroffentlighet i kommunes foretak.

VI MOTTOK SELSKAPETS/STYRETS UTTALELSE 30.10.14

Styret har fått følgende anbefalinger:

- *Styret bør utarbeide en styreinstruks.*
- *Styret bør årlig foreta skriftlige egenvurderinger.*
- *Foretaket bør legge ut flere aktuelle dokumenter på sine nettsider. Dette vil gjøre den offentlige informasjonen om foretaket lettere tilgjengelig.*

Styret gjør oppmerksom på at styreinstruks ikke er et lovkrav, dette blir også påpekt i rapporten flere steder. Styret er ikke negativ til en utarbeidelse av styreinstruks, men ber eier om å ta stilling til om det skal utarbeides en styreinstruks utover vedtekter og eierstrategi.

Styret stiller seg bak anbefalingen om årlig skriftlig egenvurdering av styret, noe som også kommer fram av rapporten. Styret vil iverksette egenvurdering av styre, og behandle egenvurdering som sak i siste styremøte hvert år. Det tas sikte på at første egenevalueringen gjennomføres inneværende år.

Styret stiller seg positiv til anbefalingen om å legge ut flere aktuelle dokumenter på foretaket sine nettsider for å sikre at informasjon blir lettere offentlig tilgjengelig, og vil arbeide for at dette blir gjort. Løsninger tas i bruk innenfor de rammer som finnes pr. d.d. for å komme raskt i gang med forbedringen.

RAPPORTEN

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

Formålet med kontrollen av Sandnes tomteselskap KF, er både en ordinær kontroll med styringen og oppfølgingen av foretaket, samt en analyse av utvalgte forhold knyttet til foretakets drift og utvikling.

Det fremgår av kontrollutvalgets bestilling at følgende problemstillinger skal besvares:

- Hvordan er foretaket styrt?
- Hvordan følger foretaket opp formålet i vedtektene og vedtak gitt av kommunen?
    - Aktiviteter og selskaper som tomteselskapet er involvert i.
    - Boligsosialt virkemiddel.
- Hvordan håndterer foretaket etikk, arbeidsmiljø og miljøvern?
- Hvordan følger foretaket opp lovregler om offentlige anskaffelser og offentlighet?
- Hvordan følger foretaket opp datterselskaper og tilknyttede selskaper? [1]
    - Risikovurderinger/risikoeksponeringer
    - Samhandlingen (avtaler og transaksjoner mellom nærstående parter)
    - Eieroppfølgingen
- Hvordan er kommunens oppfølging av foretaket lagt opp?

Denne kontrollen gjelder et kommunalt foretak (KF). Kommunale foretak er utenfor rekkevidden av selskapskontroll ettersom slike selskaper er en del av kommunen som rettssubjekt. Kommunale foretak omtales imidlertid gjerne i kommunenes eierskapsmeldinger, så også i Sandnes sin. Sandnes kommune har dessuten utarbeidet eierstrategi for tomteselskapet.[2] De vedtatte problemstillinger ved kontrollen her følger derfor samme MAL som en selskapskontroll. Det samme gjør vår tilnærming.

Kontrollen tar primært for seg Sandnes tomteselskap KF, men det er også blitt sett noe på datterselskaper og tilknyttede selskaper. [3] Dette gjelder spesielt utvalgte forhold, jf. den femte problemstillingen ovenfor.

Vi har underveis i arbeidet tatt opp med foretaket forhold som ikke uten videre kan stå i en offentlig rapport. Dette gjelder særlig innholdet i foretakets risikoanalyse. Analysen her er konfidensiell og for internt bruk. Vi har gjengitt deler av innholdet og foretakets tiltak i denne forbindelse etter godkjenning av foretaket.

[1] Datterselskaper er selskaper som er over 50 % eid/kontrollert av et annet selskap (morselskapet). Det vises til aksjeloven § 1-3. Som tilknyttet selskap regnes selskap hvor morselskapet har betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse anses normalt å foreligge når morselskapet eier/kontrollerer minst 20 % av aksjene. Det vises til regnskapsloven § 1-4.
[2] Det er utarbeidet eierstrategi for Sandnes tomteselskap KF og Sandnes Eiendomsselskap KF. Det vil senere bli utarbeidet eierstrategi for de tre andre foretakene (Sandnes Havn, Sandnes Parkering og Sandnes kunst- og kulturhus).
[3] Disse selskapene har ofte også private eiere og vi har derfor ikke innsyn iht. kommuneloven § 80. Vår innhenting av informasjon om disse selskapene er primært tatt fra tomteselskapet (morselskapet).

1.2 KONTROLLKRITERIER OG METODE

Kontrollkriteriene er krav eller forventninger som brukes for å vurdere funnene i undersøkelsene. Kontrollkriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f.eks. lovverk og politiske vedtak.

Rapporten bygger på informasjon fra styret, daglig leder og økonomisjefen. Vi har dessuten benyttet informasjon fra eier (bystyret representert ved ordfører og rådmann)[4] *og vår egen regnskapsrevisjon. I tillegg kommer dokumentgranskning og direkte kontroller. Den samlede dokumentasjon om foretaket er tatt med i dokumentliste i vedlegg.*

Kontrollen har i utgangspunktet en bred tilnærming og søker å fange opp flest mulige problemstillinger relatert til styringen og oppfølgingen av foretaket. Utover dette går vi ikke i dybden, men identifiserer heller problemstillinger som senere kan bli gjenstand for ytterligere undersøkelser. De spesifiserte problemstillinger i bestillingen er vurdert spesielt.

Det presiseres at kontrollen er en vurdering av om virksomheten styres etter eiers formål. Dette innebærer en vurdering av om kommunen har etablert tilfredsstillende rammer for styring og at virksomheten faktisk opererer i tråd med formålet. Med unntak for de spesifiserte problemstillinger, faller imidlertid en materiell vurdering av foretakets organisering, drift og funksjon utenfor denne revisjonen.

Informasjonsinnhentingen og vurderingen er i hovedsak gjort med utgangspunkt i følgende kilder:

- Lovregler om kommunale foretak (kommunelovens kapittel 11)
- Foretakets vedtekter
- Vedtak gitt foretaket av kommunen (eierstrategi etc.) [5]
- Aksjelovens kapittel 4 om Transaksjoner mellom selskapet og aksjeeiere mv.
- Forvaltningsloven og arbeidsmiljøloven
- Lovregler om offentlige anskaffelser og offentlighet
- KS Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunale selskaper

Vår samlete vurdering er at metodebruk og kildetilfang har gitt et tilstrekkelig grunnlag til å besvare revisjonens formål og de problemstillinger kontrollutvalget vedtok.

[4] Bystyret er foretakets øverste myndighet (eierorgan). Bystyret behandler saker som angår foretaket i henhold til bestemmelsene i kommuneloven med tilhørende forskrifter, vedtektene og eierstrategien. Rådmannens myndighet overfor foretaket reguleres av kommuneloven § 72, vedtektene § 10 samt eierstrategien overfor foretaket.

[5] For andre vedtak nevnes spesielt kommuneplanen, kommunedelplan Sentrum, utbyggingsprogrammet, økonomiplanen og boligsosial handlingsplan. Foretaket skal i iht. eierstrategien følge dette opp.

2 FAKTABESKRIVELSE OG VURDERINGER

2.1 GENERELT OM TOMTESELSKAPET

Sandnes tomteselskap KF ble etablert i september 2008 som et kommunalt foretak under Sandnes kommune. Dette var en omdanning av det tidligere Sandnes tomteselskap AS.[6] Fra 2013 ble det foretatt en sammenslåing (fusjon) av Sandnes tomteselskap KF og Sandnes indre havn KF. Foretakets vedtekter og eierstrategi ble i juni 2013 endret som følge av dette.

FORETAKETS FORMÅL

Rollen til foretaket er tilrettelegging og salg av tomter til bolig, næring, offentlige bygg og andre offentlige formål. Foretaket fungerer som et verktøy på vegne av kommunen for å sikre vekst i regionen ved å møte den stadig økende etterspørselen etter boliger. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Med sammenslåingen (fusjonen) med Sandnes indre havn KF samlet kommunen, som konsern, oppgavene med å ivareta grunneierrollen knyttet til erverv, prosjektering og utvikling av byggeklare områder ett sted.

Foretakets formålsparagraf i vedtektene er følgende:

Tabell 1 Foretakets formål - Kilde: Foretakets vedtekter § 2 (formålsparagrafen)
a. Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, samt dertil nødvendige arealer til andre offentlige formål, og overdra disse til tomtekjøpere og til kommunen. b. I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner. *(tilføyelse iht. BST vedtak 17.11.2009)* c. Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og <u>strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet</u>. d. Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper. e. Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten. *Det som er understreket tilkom ved vedtektsendringen i juni 2013.*

Vedtektene i sin helhet har vi tatt med i vedlegg.

[6] Sandnes tomteselskap ble opprinnelig etablert som et kommunalt foretak fra 2000. Selskapet var et foretak frem til juni 2005 hvor det ble omdannet til et aksjeselskap. Selskapet ble på nytt omdannet til et kommunalt foretak i september 2008. Aksjeselskapet fikk altså en kort levetid. Vi hadde i 2007 en selskapskontroll av Sandnes Tomteselskap AS. Ettersom dette er ganske lenge siden og selskapet nå er omdannet, viser vi ikke her til funn derfra.

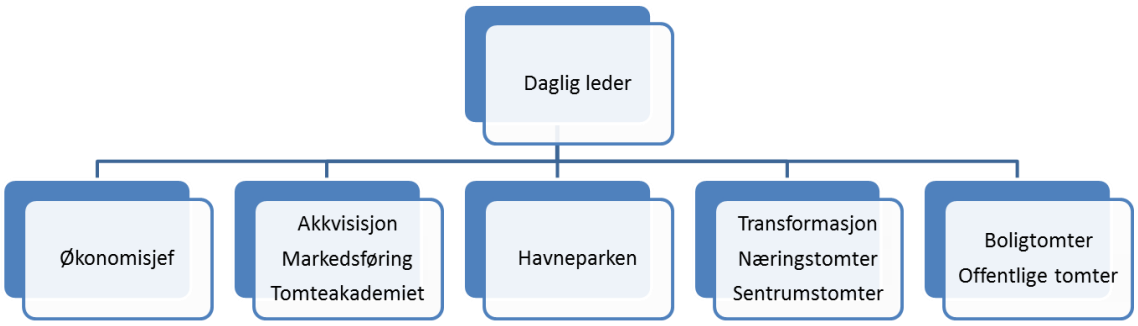
SELSKAPSFORM OG ORGANISERING

Etablering av kommunale foretak er en beslutning om hvordan kommunen vil organisere sin virksomhet og tjenesteproduksjon på. Formålet med etablering av kommunale foretak (KF) kan være begrunnet i særlovgivning eller ønsket om å skille ut utførerleddet. For Sandnes tomteselskap var formålet å skille ut særskilt virksomhet hvor oppgavene i stor grad er en del av et større marked med private aktører. Tomteselskap dekker også utføreroppgaver i kommunen hva gjelder fremskaffelse av tomter til offentlige formål.

Administrasjonen er inndelt i ansvarsområder. Disse fremkommer av figuren nedenfor. Foretaket har sju ansatte. Dette er daglig leder, økonomisjef og fem prosjektledere. Merkantile tjenester som arkiv, regnskap og IKT kjøpes internt fra kommunen. Administrasjonen er lokalisert i leide lokaler i Sandnes Brygge.

Foretakets organisering kan vises slik skjematisk:

Figur 1 Sandnes tomteselskap KF (ansvarsområder) - Kilde: Styrets årsberetning 2013



Akkvisisjon gjelder foretakets kjøp av nye tomter. Tomteakademiet er foretakets egen interne kursvirksomhet. Dette gjøres for å opprettholde og videreutvikle det faglige nivået på medarbeiderne. Disse kursene kan også være åpne for foretakets samarbeidspartnere. Utviklingen av Havneparken i sentrum tilkom foretaket ved fusjonen med Sandnes indre havn KF. Transformasjon gjelder omdanning/omforming og fortetting av allerede bebygde områder.

KJØP, UTVIKLING (OPPARBEIDELSE) OG SALG AV TOMTER

Tomteselskapets formål er å utføre kommunens utbyggingspolitikk. Foretaket har også tjent betydelig på å utvikle tomter på rett tidspunkt. Men tomteutvikling vil alltid være beheftet med en stor risiko ettersom en aldri vet hvordan markedet utvikler seg. Ved en langvarig større nedgang i markedet kan det medføre at en må sitte på tomtene, hvilket illustrerer den risiko som ligger i eiendomsmarkedet.

Tomteselskapet har selv eller kjøper tomter. Forut for de fleste kjøpene vil det være inngått opsjonsavtaler med grunneierne.[7] Disse avtalene kan inngås mange år før et kjøp blir realisert. Opsjonsavtaler utgjør bare mindre beløp. Vi har sett på to nyere avtaler med opsjonspremier på hhv. 75 000 og 250 000 kroner. Det vil aldri bli kjøpt tomter før den nødvendige detaljreguleringen er vedtatt. Tomtene utvikles av foretaket. Dette gjelder også kommunens VVA-anlegg mv.[8] Tomtene selges så fort de er regulert og opparbeidet (ev. også i opparbeidelsesfasen). Foretaket står overfor plan- og bygningsmyndighetene i samme posisjon som andre utbyggingsselskaper etc.

Salg av næringstomter foretas til markedspris (anbud/takst), mens salg av boligtomter foretas ved prosjektkonkurranser (prosjektsstyrte anbudskonkurranser).[9] Ved de prosjektsstyrte anbudskonkurransene er prisen på tomtene satt til markedsverdi (takst). Kjøper (vinner) blir den som etter en samlet vurdering anses å ha de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten. Vi har i vedlegg tatt med nærmere informasjon om foretakets prosjektkonkurranser. Salg av offentlige tomter foretas til selvkost (kostnadsdekning) samt et på forhånd avtalt påslag.

Tomteselskapet har våren/sommeren 2014 hatt en spørreundersøkelse overfor deltakere/utbyggere ved prosjektkonkurranser. Utbyggerne virket i stor grad fornøyde med gjennomføringen av prosjektkonkurransene, men flere mente at det var en utfordring å levere kvalitetsboliger til lave priser. Vi har i vedlegg tatt med oppsummeringen fra spørreundersøkelsen.[10]

Etter hvert har en god del av virksomheten blitt etablert i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette gjelder tomteområder som utvikles sammen med private eiere (utbyggere). Her utarbeides det alltid aksjonæravtale mellom eierne.[11] Opsjonsavtaler benyttes på samme måte som for tomteselskapet. Prosjektkonkurranser vedrørende salg av boligtomter brukes gjerne også her. Ut fra en risikovurdering kan det ved enkelttilfeller vurderes salg direkte til en av eierne (utbyggingsselskap).

Tomteselskapet kjøper også boligtomter fra datterselskaper og tilknyttede selskaper (dvs. for videresalg). Næringstomter selges direkte fra datterselskaper og tilknyttede selskaper. Kjøp, salg og tilrettelegging av offentlige tomter skjer normalt i tomteselskapet, men det kan også foregå i regi av datter- eller tilknyttet selskap. I eierstrategien går det frem at tomteselskapet skal være den foretrukne aktør og tilrettelegger av kommunens behov for offentlige tomter.

---

[7] Med opsjonsavtale menes her en avtale mellom en grunneier og en eiendomsutvikler om utvikling av en eiendom, med en rett for utvikleren til å kjøpe eiendommen. Opsjonsavtaler er hensiktsmessig dersom det knytter seg usikkerhet til eiendommens utnyttelse, typisk at eiendommen må omreguleres før den kan bebygges. Fordelen med en opsjonsavtale fremfor en vanlig kjøpsavtale er først og fremst at opsjonsavtalen gir partene en langt større forutsigbarhet og fleksibilitet, f.eks. i forhold til utfallet av reguleringsarbeidet og svingninger i markedet. Kilde: Sentrale utfordringer ved bruk av opsjonsavtaler (Estate magasin 5/2008).

[8] Kommunens VVA-anlegg mv. gjelder veg, vann, avløp, park etc. Disse anleggene overføres kommunen vederlagsfritt.

[9] Disse prosjektkonkurransene blir gjerne også kalt «Sandnes-modellen».

[10] Spørreundersøkelse gjennomført av AD Moment AS.

[11] Aksjonæravtaler brukes for å regulere aksjonærenes berettigelse og myndighet over et aksjeselskap og aksjene i selskapet. Dette gjelder både i forholdet eierne imellom og overfor eventuelle långivere og andre som ikke eier aksjer i selskapet. I stor utstrekning er det anledning til, og i mange tilfeller formålstjenlig, å inngå slike avtaler. Kilde: Altinn.no

SKATTE– OG AVGIFTSMESSIGE FORHOLD

Sandnes tomteselskap som et kommunalt foretak er en del av kommunen som juridisk enhet. Foretaket er dermed ikke skattepliktig. Dette gjelder selv om foretaket i utgangspunktet driver skattepliktig virksomhet. Kommunenes skatteplikt er svært begrenset og gjelder bare enkelte inntektstyper. Det vises til skatteloven § 2-38.1 og § 2-5.

Omsetning av fast eiendom/tomter er utenfor merverdiavgiftslovens virkeområde, jf. merverdiavgiftsloven § 3-11.1. Dette inkluderer også VVA-anlegg mv. som opparbeides i denne forbindelse. Tomteselskapet har dermed heller ikke fradrag for inngående merverdiavgift ved innkjøp til foretakets drift. Det er noe avgiftspliktig utleie av prosjektledelse til andre. Inngående merverdiavgift knyttet til denne aktiviteten er svært lite. Det foretas derfor ikke noen beregning av dette. Tomteselskapet er utenfor kompensasjonsreglene for merverdiavgift, jf. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 4.[12]

UTBYGGINGSAVTALER OG ADMINISTRASJONSAVTALER

Det inngås utbyggingsavtaler[13] mellom tomteselskapet og kommunen for de enkelte tomteområder. Utbyggingsavtalen regulerer rekkefølgekravene og hvilke kostnader som skal besørges av utbygger. Utbygger må normalt dekke teknisk infrastruktur (VVA-anlegg mv). Dette gjelder i alle tilfeller tiltak innenfor planområdet. Ved tiltak utenfor planområdet vil det kunne være et forhandlingsspørsmål.[14] Teknisk infrastruktur skal imidlertid eies og drives av kommunen.

Utbyggingsselskaper har noe ikke fradrag for merverdiavgift ved opparbeidelse av VVA-anlegg mv. Kommunen vil ha fradrag for merverdiavgiften for anskaffelser som gjelder vann og avløp, da den driver med omsetning på disse områdene. For veg og park vil kommunen ha rett til kompensasjon for merverdiavgiften. Det er imidlertid flere muligheter for at det her skal oppnås fradrag/kompensasjon for merverdiavgift slik at de tekniske anleggene ikke blir dyrere enn nødvendig. Tomteselskapet benytter seg av administrasjonsavtaler. Ved administrasjonsavtaler står kommunen som byggherre for anleggene og inngår kontrakt med entreprenørene om utbyggingen av de tekniske anleggene. Entreprenørene sender sine fakturaer til kommunen. Kommunen vil så fakturere tomteselskapet med tilsvarende beløp eksklusive merverdiavgift (såkalt anleggsbidrag).[15] Administrasjonsavtalene eliminerer altså avgiftsbelastningen for de anleggene som overføres kommunen.

---

[12] Kompensasjon for merverdiavgift ytes bare i den utstrekning anskaffelsen skjer til bruk i den kompensasjonsberettigede virksomheten. Det gis ikke kompensasjon for merverdiavgift på anskaffelser til bygg, anlegg eller annen fast eiendom for salg eller utleie. Det gis heller ikke kompensasjon dersom det drives økonomisk aktivitet og denne aktiviteten kan være i konkurranse med virksomheter som ikke er kompensasjonsberettiget.

[13] Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtale kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Sosial infrastruktur kan ikke tas med. Kilde: Veileder utbyggingsavtaler (KRD mai 2006)

[14] I prinsippet skal utbygger dekke alle kostnader til nødvendig teknisk infrastruktur både innenfor og utenfor planområdet. Men både kommunen og andre som eksempelvis vegvesenet, kan i varierende grad være med på å finansiere tekniske tiltak dersom dette anses rimelig i forhold til utbyggingen.

[15] Anleggsbidragsmodellen har vært benyttet i flere år. Modellen er stadfestet av Skattedirektoratet en rekke ganger. Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen og utbygger betaler anleggsbidrag til

2.2 STYRINGEN AV TOMTESELSKAPET

SELSKAPSFORHOLD

Selskapsforhold gjelder i prinsippet alle forhold ved styringen av foretaket, men vi velger her å dele dette videre opp iht. veileder for ordinær selskapskontroll og de spesifiserte problemstillingene i kontrollen. Problemstillingene som gjelder datterselskaper og tilknyttede er tatt opp for seg i punkt 2.3.

STYRING AV FORETAKET

Samtlige forhold rundt registrering og etablering av foretaket er i orden. Foretaket driver i tråd med vedtektene. Det er et løpende og tett samarbeid mellom styreleder og daglig leder i foretaket. Styrehonorarer er samlet på 134 160 kroner for 2013. Lønn til daglig leder er samme år på 1 344 533 kroner inkludert styrehonorar i tre datterselskaper. I tillegg har han andre ytelser med 240 664 kroner (primært pensjonsytelser).

Styret i foretaket består av fire menn og tre kvinner. Kjønnsrepresentasjonen er i samsvar med kommuneloven § 80a. KS Eierforum anbefaler at styremedlemmer i kommunale selskaper registreres i KS sitt styrevervregister. Alle kommunens fem egne faste styremedlemmer er registrert i KS sitt styrevervregister. Registrering av styreverv skaper åpenhet rundt hvilke roller folkevalgte/lokale politikere har i samfunnslivet. Dette er viktig for å unngå mistanke om rolleblanding. Selve styrevervene (rollene) for de enkelte selskapene vil fremkomme på nettsider som Proff.no o.l.

Styret har ikke utarbeidet styreinstruks. Styret har jevnlig muntlige oppsummeringer av forbedringspotensialer i styremøtene, men de har ikke foretatt skriftlig egenvurdering. I styresak 39/12 var det forslag om at styret skulle foreta en årlig egenvurdering.[16]

Foretaket utarbeider en fire-årlig **handlingsplan (strategiplan)**. Denne er oppdelt i områdene boligareal, næringsareal, offentlig areal, økonomi og drift. Det tas videre utgangspunkt i ambisjoner iht. eierstrategien. Handlingsplanen er således bygd opp omkring eierstrategien slik at temaene i planen vil være sammenfallendende med eierstrategien. Temaene fremkommer i tabellen som følger.

kommunen tilsvarende utbyggingskostnadene uten merverdiavgift. Anleggsbidrag til opparbeidelse av infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven anses ikke som omsetning og skal ikke avgiftsberegnes.

[16] Utdrag fra styreprotokollen (07.11.12): «Evaluering av styrearbeidet. Det vil være naturlig at styret vurderer sitt arbeid en gang pr år. Saken tas opp i desember, eller første møte i 2013.»

Tabell 2 Ambisjoner iht. eierstrategien - Kilde: Foretakets handlingsplan 2014-2017	
Boligareal • Bidra til realisering av kommunens utbyggings program • Utbyggingsaktivitet i hele kommunen • Bidra til den boligsosiale handlingsplanen • Markedsandel (andel igangsatte boliger) • Prosjektkonkurranse (boligpris/løsning, videreutvikling av konseptet)	**Næringsareal** • Fremskaffe nødvendig næringsareal som muliggjør aktiv næringsutvikling • Bidra til utvikling i sentrum
Offentlig areal • Fremskaffe tomter til kommunens behov	
Økonomi • Kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør • Foretaket skal være selvfinansierende • Styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for	**Drift** • Videreutvikle akkvisisjon-konseptet (nye avtaler om kjøp av arealer) • Internkontroll m/HMS planer • Offentlige anskaffelser (etterlevelse av lovregler) • Regnskapsrapportering (styrke styringsdata og nøkkelinformasjon) • Kalkulasjon (forbedre treffsikkerhet) • Konsernregnskap (innføring) • Videreutvikle prosjektrapport (detaljbudsjett)

Mål og handlingsplan - med status og ansvar - for å oppnå ambisjonene fra eierstrategien settes opp. Planen rulleres hvert år og behandles av styret i deres siste møte i året.

Tomteselskapet har i 2011/2012 fått utarbeidet en **risikoanalyse.**[17] Denne belyser i hovedsak risikopunkter i prosessen for valg av samarbeids-/alliansepartner samt i prosjektkonkurranse prosessen. Videre peker analysen på forbedringspunkter i vedtektene/styreinstruksen. Vi viser her en oversikt over innholdet i risikoanalysen.

Tabell 3 Innhold i rapport «Sandnes Tomteselskap KF. Utvalgte Risikoområder»	

Avdekke tomteområder og inngåelse av opsjonsavtaler
• Avdekke tomteområder
• Inngå opsjonsavtaler
  ○ Kommunalt foretak
  ○ Bakgrunnssjekk
  ○ Servitutter
  ○ Den avtale kjøpspris hevdes å være urimelig lav
	Utvelgelse og valg av alliansepartner
	• Kriterier for valg av alliansepartner
	
	Risikomatrise – Inngåelse av opsjonsavtaler og utvelgelse av samarbeids/alliansepartnere
	
	Prosjektutviklingskalkyle og kontantstrøm
	• Kommentarer til nåverdimodellen/fremtidige kontantstrømmer
	• Beslutningsgrunnlag
	• Risikostyring av løpende prosjekter
	• Konsolideringsplikt?

Prosjektkonkurranse prosessen
• Anbud
  ○ Kriterier valg av tilbydere
  ○ Loddtrekning
  ○ Kriterier for valg av utbygger
  ○ Ekstern representant
  ○ Begrunnelse for valg av tilbyder
  ○ Fakturering av utført arbeid
	Risikomatrise – Prosjektkonkurranse
	
	Styreinstruks
	• Styrets arbeidsoppgaver
	• Daglig leders arbeidsoppgaver
	• Forberedelsen av saker og varsling av styrebehandling
	• Styrets saksbehandling
	• Områder som bør styrkes i dagens vedtekter/styreinstruks
	• Risikopunktene

[17] Rapport «Sandnes Tomteselskap KF. Utvalgte Risikoområder» utarbeidet av PwC (rapport datert mai 2012)

I risikoanalysen var det fire hovedfunn (forbedringspunkter) som gikk på:

- Behov for å styrke og dokumentere beslutningsprosesser
- Behov for å etablere klare kriterier for overvåking og rapportering til styret ved løpende risikostyring av prosjekter
- Behov for en mer nøyaktig utvelging av tilbydere ved prosjektkonkurranser (sikre at det beste prosjektet blir valgt)
- Behov for å sikre og dokumentere risikostyring og internkontroll

Foretaket har arbeidet med disse forbedringspunktene. Arbeidet er foretatt i samarbeid med konsulenten som utarbeidet risikoanalysen. Statusen er følgende:

Tabell 4 Statusen for forbedringspunktene i risikoanalysen (pr. høsten 2014)

Alliansepartnere: Disse velges ut fra forretningsmessige og strategiske kriterier. Ved etablering av aksjeselskaper brukes advokater/konsulenter til utarbeidelse av stiftelsesdokumenter. Aksjonæravtaler brukes ved stiftelser, dette sammen med tiltredelseskontrakter og opsjonsavtaler. Det vurderes risikopunkter på strategiske eierandeler på over 50 %. Nedsalg til 34 % uten forkjøpsrett kan vurderes.

Prosjektutviklingskalkyler: Prosjektstyringsverktøy er videreutviklet, spesielt med fokus på likviditet og fremtidige kontantstrømmer.[18] Det er også utarbeidet aksjeverdivurderingsmodeller[19] til bruk ved nedsalg eller innsalg (etablering av aksjeselskaper hvor tomteselskapet eier større tomteområder fra tidligere). Prosjektkalkyler utarbeides og revideres fortløpende.

Tomteområder: Det jobbes langsiktig med tomteområder og arbeidet tar til tider lang tid og stiller krav til tillit og samarbeid med grunneiere. Prisbildet er preget av markedspris og konkurranse. Det er flere aktører i markedet som bidrar til å opprettholde balanse mellom pris og etterspørsel.

Prosjektkonkurranser: Foretaket har nylig gjennomført revisjon av prosjektkonkurranseprosedyre. Endringer er blitt implementert i organisasjonen. Bakgrunn for revisjonen var egen internkontroll og resultater fra markedsundersøkelse blant utbyggerne. Undersøkelsen ble gjennomført våren 2014.

Konsernrapportering: Det er innført rapporter på konsernnivå. Det finnes ingen lovkrav til konsernrapportering i KF, men tomteselskapets styre har bedt om konsernregnskap. Konsernregnskap har blitt levert til årsregnskapet tidligere, men vil nå bli utarbeidet til hvert tertialregnskap.

Måltall: Det er innført bruk av måltall (hovedmål) for foretakets drift. Dette gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Måltallene ble godkjent av bystyret i forbindelse med behandlingen av økonomiplanen 2014-2017.

- Lønnsomhet: Årlig resultat på minimum 15 prosent etter finanstransaksjoner.
- Likviditet: Kontantbeholdning som er kr 100 millioner større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30 prosent av forventede innbetalinger.
- Soliditet: Egenkapitalandel på minimum 45 prosent.

Under punktet som går på å sikre og dokumentere risikostyring og internkontroll så er det også blitt utarbeidet prosedyrer som beskriver rutiner/arbeidsprosesser (internkontroll). I forbindelse med arbeidet ble det innhentet bistand fra SMI Human for å kvalitetssikre rutiner og beskrivelser.

[18] Foretaket utarbeider regnskapsprognoser (budsjettmodell), kontantstrøm fra drift og likviditetsprognoser for hvert tertial to år fremover.
[19] Aksjeverdimodell: Beregning av verdien av egenkapitalen i det aktuelle selskapet.

Nærmere om aksjeverdimodellen

- Aksjeverdimodellen er et verktøy for å estimere verdien av egenkapitalen i et selskap.
- Beregnet verdi (vederlag) settes opp i kontanter/makebytteandel (med eller uten innskudd i selskapet).
- Modellen tar for seg hele verdikjeden fra grunnervervelse til kostnader ferdigstilte boliger.
- Ved å simulere prosjektverdi ved endring i byggekostnader, salgspriser, tidsendringer, diskonteringsrente, kostnadsutvikling og boligprisvekst, kan ulike scenarioer vurderes. Modellen ser også på kontantstrømmene fra drift og investering.
- Inputen til modellen hentes fra prosjektkalkyler, omsetningstall fra eiendomsregistrene og rapporter/prognoser basert på Statistisk sentralbyrå (SSB).

Modellen er utviklet med tanke på forberedelser til **makebytter** ved stiftelse av nye aksjeselskaper. Men også med tanke på **nedsalg** i eksisterende aksjeselskaper. Formålet med modellen er hele tiden å sikre at tomteselskapet har rett risikoprofilering samtidig som de ivaretar de målsetninger som til enhver tid er gjeldende.

Avtalemessige forhold

Det er ikke avdekket forhold som tilsier manglende overholdelse av avtalemessige forpliktelser. Det er ikke uoppgjorte erstatnings- eller mangelskrav. Foretaket er forsikret i forhold til risikoen ved driften.

Forpliktelser ovenfor offentlige instanser

Foretaket har ikke uoppgjorte krav til offentlige instanser. Det overholder også øvrige offentlige pålegg og formelle krav til driften.

Juridiske forhold

Det er ikke avdekket forhold som viser at foretaket har pågående eller potensielle tvister for domstolene. Ved Brattebø Gård og Frøylandsbekken har det vært konflikter med samarbeidspartnerne. Forlik er inngått ved Brattebø Gård og det forhandles om forlik når det gjelder Frøylandsbekken.

Kommunens utbyggingsvirksomhet og eierstrategi for tomteselskapet

Foretaket **utøver** den utbyggingsvirksomhet som til enhver tid er vedtatt av bystyret, og er dermed et viktig redskap i kommunens utbyggingspolitikk. Kommunens utbyggingspolitikk fremgår av kommuneplanen, utbyggingsprogrammet og økonomiplanen. I tillegg kan det tas med andre overordnede arealplaner (kommunedelplaner) og boligsosial handlingsplan.[20]

[20] Boligsosial handlingsplan er et prioritert statlig redskap for å oppnå målet om at alle bor trygt og godt i egen bolig. Sandnes kommune har brukt redskapet siden år 2000 og siste versjon (revidert i 2012) gjelder perioden 2008-2015. Brukergruppene som planen omfatter er sammensatt og det kreves derfor ulike virkemidler og tiltak. I gjeldende plan er behovene for boliger delt i de tre hovedområdene boliger for vanskeligstilte, omsorgsboliger og andre typer boliger.

Det er utarbeidet **eierstrategi** for tomteselskapet for å avklare og gi strategiske styringssignaler og forventninger til foretaket. Eierstrategien revideres en gang i hver valgperiode. På vegne av bystyret har rådmannen ansvaret for iverksettelsen og gjennomføringen i samarbeid med foretaket. Styreleder deltar aktivt i forarbeider og drøftinger sammen med daglig leder. I tabellen nedenfor er det tatt med en oversikt over eierstrategiens punkt 2 (eierstyring av tomteselskapet).

Tabell 5 Innholdet i eierstrategien for Sandnes tomteselskap KF (eierstyringen)

2 Eierstyring av tomteselskapet

- Realisering av kommunens utbyggingsvirksomhet.
- Sentralt her er kommuneplanen, utbyggingsprogrammet og økonomiplanen.
    - Disse definerer de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomhet.

2.1 Strategiske mål

a. Gjennomføre akkvisisjonsplan som sikrer langsiktighet i tilgang på utbyggingsareal.
b. Ha en markedsandel på min. 40 % innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sandnes kommune, utover transformasjonsområdene.
c. Være den foretrukne leverandør av ledige næringsarealer i Sandnes kommune generelt og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.
d. Være en kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør av tomter til kommunale behov.
e. Være kommunens foretrukne samarbeidspart og pådriver for utviklingen av nye store strategisk utbyggingsområder og prioriterte offentlige utviklingsprosjekter i bysentrum.

2.2 Økonomiske prinsipper i utbyggingspolitikken

a. Prosjektkonkurranse skal anvendes der dette anses som et egnet virkemiddel til å få frem billige boliger i markedet.
b. Fremskaffe byggeklare tomter til Sandnes kommune sitt behov og i samsvar med avtalt kostnadsdekning i tomteprisen.
c. Tomteporteføljen av næringsarealer skal gi tilgang på et spekter av tomter/arealer og muliggjøre en aktiv næringsutvikling.
d. Engasjement i selskaper sammen med andre skal følge ordinære kontraktsforhandlinger og avtaleinngåelser. Begrensning av risiko skal stå i fokus ved slike avtaleinngåelser.

2.3 Resultatkrav

- Foretaket skal være selvfinansierende[21] og ha en forsvarlig egenkapital.

I rapportering til bystyret skal følgende resultatmål fremgå:

- Arealporteføljen
    - Omsetning av tomter/arealer til bolig, næring og offentlige formål og utvikling over tid.
    - Arealreserver; varighet fremover, antatt verdi, utviklingspotensialet.
- Egenkapitalutviklingen totalt og med en analyse av utviklingen overtid, samt risiko fremover.
- Prosjektkonkurransens oppnådde avtalte priser for huskjøper sammenlignet med andre tilsvarende boliger ferdigstilt i området.

Fra 2014 skal det i tillegg rapporteres på måltall (hovedmål) for foretakets drift. Dette gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet.

Foretakets markedsandel vedrørende boligtomter er i dag på ca. 20 %. Dette er godt under eierstrategiens målsetting på 40 %. En større økning vil kreve betydelig mer kapital og kapasitet enn foretaket har i dag. Foretaket har for tiden lite av næringstomter, men satser på å øke denne andelen fremover etter hvert som nye områder reguleres.

[21] Med selvfinansierende menes det at kommunen ikke tar ut utbytte eller gir tilskudd til virksomheten. Kommunen har imidlertid gitt foretaket et ansvarlig lån på 130 millioner kroner som i dag avdras og forrentes.

I eierstrategien er det også tatt med styrets ansvar for foretaksstyringen og samarbeid mellom kommunen og tomteselskapet ved strategiske saker. Vi har tatt med hele eierstrategien i vedlegg.

Kommuneplanen gir de langsiktige mål og strategier for utviklingen i Sandnes. Gjennom prioriterte dybdeområder er særlige områder satt i fokus. Mål og strategier knyttet til disse er direkte styringssignaler til foretaksstyret i sitt strategiske arbeid.

Planens generelle tema om tjenester og arealforvaltning, legger tilsvarende rammebetingelser for hvordan bystyret vil styre sammenhengen mellom tjenestebehov og arealutvikling innenfor tilgjengelige økonomiske rammer. Bystyret legger til grunn at foretaksstyret følger opp disse i sitt arbeid med akkvisisjon og utvikling av frigitte utbyggingsarealer og transformasjonsområder.

Utbyggingsprogrammet er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser og detaljerer de første 4-6 årene av kommuneplanen iht. dens arealplan, bestemmelser og retningslinjer. Av programmet fremgår kommunens strategi og virkemidler for gjennomføring av en helhetlig utbyggingspolitikk, derav er målgruppen både private aktører og tomteselskapet. Plandelen av programmet angir prioritering av/rekkefølge på utbygginger av boligområder og tilhørende offentlige områder, samt områdenes utbyggingstempo avstemt ift. behovet for utbygd sosial infrastruktur i omsøkt område. Videre omfattes næringsområder generelt og prioriterte næringsarealer for realisering i kommunal regi spesielt. Sentrum og senterområder omhandles særskilt i utbyggingsprogrammet, herunder kommunens engasjement og prioritering som både planmyndighet og tilrettelegger.

PROSJEKTKONKURRANSEKONSEPTET (BOLIGTOMTER)

Poenget med prosjektkonkurranser er å gjøre boligene billigere for boligkjøperne (primært yngre førstegangsetablerere). Boligene her skal tildeles og selges av byggefirmaene iht. tomteselskapets (kommunens) tildelingsregler. Foretaket erfarer at boligene ved prosjektkonkurranser blir 15-25 % rimeligere enn tilsvarende boliger bygget på samme tid. Det tenkes da på kvm-prisen, og hvor det ikke ses på ev. forskjeller i boligenes kvalitet e.a. Dette ville det imidlertid vært vanskelig å måle på en objektiv måte. Foretaket arbeider ellers med å videreutvikle prosjektkonkurransekonseptet.

Foretakets prissammenligninger

Foretaket utarbeider jevnlig en oversikt over prissammenligninger med markedet. Den siste oversikten er fra våren 2014, og viser at foretakets boliger da var i snitt 32 % rimeligere i 17 boligområder og 10 % dyrere i tre boligområder. Snittet for alle områdene er en besparelse på 26 %. Vi har ikke veid tallene (boligenes prisklasse). Oversikten tar utgangspunkt i salgspriser for boliger oppført etter foretakets prosjektkonkurranser målt mot salgsprisen for tilsvarende boliger med faste priser (betegnet markedsverdier). Samme boligområde brukes om mulig. Finn.no brukes for å samle inn dataene.

Kommentarer til foretakets prissammenligninger

De sammenlignende boliger er ikke nødvendigvis helt i samme størrelse (kvm). Det er enkelte mindre forskjeller, men dette går begge veier (for boligene til tomteselskapet og boliger til markedsverdier). Større boliger vil gjerne ha lavere kvm-pris enn mindre boliger. Det bemerkes derfor at det for et par boligområder var tomteselskapets boliger nesten dobbelt så store som de sammenlignende boligene. Tomteselskapet boliger var her 54 % og 69 % billigere enn de sammenlignende. Vi har også for enkelte boligområder gått inn på Finn.no vedrørende foretakets angivelse av prisingen. Vi fant ikke der avvik av betydning.[22] Det er ellers vanskelig å vurdere kvaliteten på foretakets prissammenligninger, men det må antas at prosjektkonkurransekonseptet er med på å presse boligprisene ned.

VURDERINGER AV STYRINGEN AV FORETAKET

Styringen av foretaket følger lovregler og vedtekter. Det bemerkes likevel at det ikke er utarbeidet styreinstruks. En styreinstruks klargjør og dokumenterer styrets arbeid og myndighet. Styreinstruks er kun lovkrav for aksjeselskaper med ansatte representert i styret (aksjeloven § 6-23), men KS Eierforum anbefaler styreinstruks for alle selskaper. Styret har dessuten ikke foretatt skriftlig egenvurdering av utført arbeid og kompetanse. Kommunens eierpolitiske strategi (eierskapsmelding) har i de overordnede eierstrategier med krav om at styrene skal foreta skriftlige egenvurderinger. Egenvurderingene bør være årlig iht. KS Eierforum sine anbefalinger.

Foretakets oppfølging av vedtekter og eierstrategi kan anses som god. Foretaket utarbeider en handlingsplan (strategiplan) for å oppnå formålet i vedtektene og ambisjonene i eierstrategien. Handlingsplanen er bygd opp omkring eierstrategien slik at temaene i planen vil være sammenfallendende med eierstrategien. I foretakets årsberetning kommenteres oppfølgingen av foretakets formål og de forskjellige delene i eierstrategien. Rapporteringen til bystyret iht. eierstrategien dekkes av foretakets årsberetning, årsregnskap og tertialrapportering.

Foretaket har ingen andre aktiviteter enn tomteutvikling. Det er imidlertid involvert i mange datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette har vi omtalt under punkt 2.3. Foretaket ivaretar sin rolle som boligsosialt virkemiddel gjennom sitt prosjektkonkurransekonsept. Prosjektkonkurranser medfører at utbyggerne konkurrerer om tomtene ut fra hvem som etter en samlet vurdering anses å ha de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten. Dette medfører at boligkjøperne får rimeligere boliger.

Anbefalinger

- Styret bør utarbeide en styreinstruks.
- Styret bør årlig foreta skriftlige egenvurderinger.

[22] Boligene annonseres i flere størrelser og prisklasser slik at det er flere mulige priser som det kan sammenlignes mot.

ORGANISASJON (ETIKK, ARBEIDSMILJØ OG MILJØVERN)

Organisasjon

Det er ingen uavklarte ansettelsesforhold. Det er ikke inngått bonusavtaler med noen av de ansatte.

Etikk (nærstående forhold og habilitet)

Foretakets etiske retningslinjer følger av «Etiske retningslinjer og varslingsrutiner» utarbeidet av Sandnes kommune. Disse gjelder for all virksomhet i kommunen herunder de kommunale foretakene.

Følgende temaer behandles:

Tabell 6 Etiske retningslinjer og varslingsrutiner - Vedtatt av bystyret 14.09.10

Etiske retningslinjer	**Varslingsrutiner**
1. Innledning	1. Innledning
2. Begrepsskille etikk og moral	2. Medarbeidernes ytringsfrihet
3. Åpenhet, redelighet og ærlighet	3. Varsling om kritikkverdige forhold
4. Habilitet	4. Plikt til å varsle
5. Sensitive opplysninger	5. Forbud mot gjengjeldelser
6. Lojalitetsplikt	6. Måten det skal varsles på
7. Ytringsfrihet	7. Hvem skal det varsles til ved intern varsling
8. Mottak av gaver og andre fordeler	8. Behandling av varselet
9. Annet lønnet arbeid	9. Ekstern varsling (varsling til andre myndigheter)
10. Konsekvens (av brudd på retningslinjene)	10. Skjemaoversikt (skjemaer til bruk ved varslingen)
11. Utdypende retningslinjer (valgfritt for virksomhetene)	Vedlegg: Relevante lover og regler
Vedlegg: Relevante lover og regler	

Om inhabilitet for foretakets ansatte og medlemmer av foretakets styrende organer gjelder kommuneloven § 40 nr. 3. Foretaket er en del av kommunen som rettssubjekt og er dermed fullt ut omfattet av forvaltningsloven, jf. loven § 1, og habilitetskravene i loven § 6 (med unntak for § 6.1e). I foretakets vedtekter står det at kommunelovens bestemmelser om habilitet skal følges ved behandling av saker i styret, og at tilsvarende gjelder forvaltningslovens og offentlighetslovens bestemmelser. Ved eventuell inhabilitet fratrer vedkommende styremedlem i den enkelte sak. Men det har så langt ikke vært saker hvor et styremedlem har fratrådt en sak pga. inhabilitet. Det har heller ikke vært saker hvor det har vært tvil om inhabiliteten.

Daglig leder og medlemmer av styret har ingen avtaler med eller oppgaver for foretaket (utover sin stilling og sine verv). Det ses da bort fra datterselskaper og tilknyttede selskaper (omtalt for seg under punkt 2.3).[23] Daglig leder og medlemmer av styret har heller ingen lån eller lignende gitt av foretaket.

[23] Daglig leder er - med unntak for to selskaper - styreleder i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det nevnes også at tomteselskapets prosjektledere er daglige ledere i fem datterselskaper og et tilknyttet selskap. Prosjektlederne har dessuten et styreverv i hvert av datterselskapene (med et unntak).

Arbeidsmiljø/ HMS og miljøvern

Foretaket har utarbeidet HMS-håndbok.[24] Foretaket har verneombud. På grunn av få ansatte har foretaket valgt ikke å ha arbeidsmiljøutvalg (AMU). Foretaket driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

HMS-håndboken har følgende innhold:

Tabell 7 Foretakets HMS-håndbok (1. utgave 13.12.12)
1 Forord 2 Oppbygging av HMS-systemet 3 HMS-plan (se nederst) 4 Ansvar 4.1 Verneombud og hovedverneombud 4.2 Helse-, miljø- og sikkerhetsleder 4.3 Bedriftshelsetjeneste 5 RUTINER – SANDNES TOMTESELSKAP KF 5.1 Melding av sykefravær 5.2 Oppfølging av sykefravær og intern attføring 5.3 Melding av yrkessykdom, skade og tilløp til ulykke 5.3.1 Alvorlig personskade 5.3.2 Alle personskader og tilløp til ulykker 5.3.3 Personskade som krever medisinsk behandling og som forårsaker fravær 5.3.4 Ved ulykkeshendelse som forårsaker alvorlig skade eller død 5.3.5 Yrkessykdom 5.4 AKAN 5.5 Brannforebyggende arbeid 5.5.1 Håndslukkeapparater -årlig kontroll 5.5.2 Husbrannslanger -årlig kontroll 5.5.3 Brannvernopplæring 5.5.4 Branninstruks 5.6 Psykososialt arbeidsmiljø 6 Intern revisjon av HMS-arbeidet og HMS-aspekter 7 Lovverk *Det utarbeides hvert år en HMS plan som del av tomteselskapets øvrige planarbeid. Tiltakene i planen defineres på bakgrunn av avviksmeldinger, HMS-sjekk og vernerunder.*

Det har vært avholdt medarbeiderundersøkelser som for kommunen. Sandnes kommune avholder slike undersøkelser annet hvert år, siste gang var våren 2014. Foretaket har ikke vært med siden 2010. Kommunen valgte å holde tomteselskapet utenfor medarbeiderundersøkelsene på bakgrunn av få ansatte og at hensynet til full anonymitet ikke var tilfredsstillende.

Foretaket hadde et sykefravær på 0,1 % i 2013. I 2011 og 2012 var det ikke sykefravær. Foretaket var i 2013 involvert i en arbeidsulykke gjennom datterselskapet Sandnes Øst Utvikling AS hvor en grøftearbeider ble alvorlig klemskadet. Arbeidstilsynet og politiet hadde en rutinemessig gjennomgang av hendelsen og konkluderte med at datterselskapets HMS og SHA[25] planer var fulgt opp tilfredsstillende.

[24] Krav om et HMS-system gjelder i prinsippet alle virksomheter underlagt arbeidsmiljøloven, men hvor systemet tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Det vises arbeidsmiljøloven § 3-1 og internkontrollforskriften (1996). Et HMS-system vil typisk bestå av en HMS-håndbok. Det tas utgangspunkt i de ulike HMS-aktiviteter (iht. arbeidsmiljøloven) med rutiner for avvik og tiltak. I tillegg vil det være en årsplan for HMS samt skjemaer og sjekklister som brukes i HMS-arbeidet. Det skal også være med rutiner for miljøvern (ytre miljø).

[25] Iht. forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) skal byggherren utarbeide en plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (såkalt SHA-plan) for alle prosjekter og kontrakter.

Foretaket er miljøsertifisert gjennom stiftelsen Miljøfyrtårn. Miljøsertifiseringen tar for seg både arbeidsmiljø/HMS og miljøvern (ytre miljø). Dette betyr at virksomheten kan dokumentere at krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk er tilfredsstilt. Sertifiseringen ble gitt 15.12.11, og er gyldig for tre år. Ny sertifisering vil foretas i slutten av 2014.

Vurderinger av foretakets håndtering av etikk, arbeidsmiljø og miljøvern
Foretakets håndtering av etikk (nærstående forhold og habilitet) anses tilfredsstillende. Dette praktiseres av foretaket iht. lovregler. Vi har heller ingen anmerkninger til hvordan foretaket håndterer arbeidsmiljø/HMS og miljøvern. Disse forholdene synes godt ivaretatt av foretaket.

OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Foretaket er omfattet av lovregler om offentlige anskaffelser, jf. loven § 2 og dernest den ordinære (klassiske) anskaffelsesforskriften. Det vises til forskriften § 1-2.1. Foretaket er en del av kommunen som rettssubjekt.

Foretaket følger kommunens innkjøpsregler. Dette er anskaffelsespolitikk for Sandnes kommune, prosedyre (flytskjema) for offentlige anskaffelser samt rutiner og protokollføring for offentlige anskaffelser mellom 100 000-500 000 kroner.

Oversikt over kommunens innkjøpsregler:

Tabell 8 Kommunens innkjøpsregler	
Kommunens anskaffelsepolitikk (oversikt) 1.0 Innledning 2.0 Formål 3.0 Generelle krav til kommunens anskaffelser 4.0 Etikk 5.0 Ansvar og organisering 6.0 Regelverket, anskaffelser og gjennomføring 7.0 «Ikke-økonomiske kriterier» 8.0 Opplysningsplikt 9.0 Definisjoner	**Prosedyre (flytskjema)** Flytskjema er oppdelt i hovedtyper av anskaffelser • Bygge- og anleggskontrakt • Tjenestekontrakt • Varekontrakt I tillegg kommer • Beskrivelser av kontraktsverdi og kontraktsperiode • Beløpsgrenser for alle typer anskaffelser • Kunngjøringsregler

Foretaket foretar en rekke innkjøp som faller inn under kategorien «Offentlig anskaffelser».[26] Derfor er det arbeidet med forhold rundt innkjøp. Både av foretaket alene og sammen med innkjøpsavdelingen i kommunen. Innkjøp er tema på kontormøter, og

[26] For alle anskaffelser gjelder lovreglene i anskaffelsesforskriftens del I. Dersom anskaffelsens verdi oversiger 100.000 kroner skal det normalt innhentes tilbud fra minst tre tilbydere og anskaffelsesprosessen skal protokolleres. Dersom anskaffelsens verdi overstiger 500.000 kroner (nasjonal terskelverdi), gjelder lovreglene i anskaffelsesforskriftens del II, dvs. at kunngjøring i Doffin (database for offentlige innkjøp) må gjennomføres. Dersom anskaffelsens verdi overstiger EØS-terskelverdier, gjelder lovreglene i anskaffelsesforskriftens del III, dvs. at kunngjøring i TED (database for EØS-landene) må gjennomføres. Ved løpende avtaler skal anskaffelsens verdi ses samlet for en 4 års periode. Det vises til anskaffelsesforskriften §§ 2-3, 9. og 10. Løpende avtaler vil for øvrig kunne være i strid med kravet til konkurranse, jf. punkt 4.2.4 i LOA veilederen. For rammeavtaler skal man legge til grunn den høyeste anslåtte verdien av alle forventede kontrakter i hele rammeavtalens løpetid, jf. anskaffelsesforskriften § 2-3.15. Merverdiavgift skal ikke tas med.

det har vært tema hos Tomteakademiet. Samtlige prosjektledere er informert for å ivareta sin rolle som innkjøper. Foretaket støtter seg ellers til den kompetanse det er på området i kommunen.

Ved regnskapsrevisjonen etterspør vi konkurranse og protokoller når vi kommer over leverandører hvor det er kjøpt for mer enn 100 000 kroner (og det ikke er rammeavtaler). Det har i liten grad vært slike tilfeller. Ved denne forvaltningsrevisjonen er det sett nærmere på foretakets anbudsgjennomføring. Alle anskaffelser kunngjøres og gjennomføres i tomteselskapets navn.

Kommunaltekniske anlegg og prosjektkonkurranser
Vi har sett på kunngjøring og konkurransegrunnlag for **kommunaltekniske anlegg** (VVA-anlegg mv.) og innbydelse og protokoll vedrørende **prosjektkonkurranser**.

Kommentarer til kommunaltekniske anlegg
Tomteselskapet må iht. administrasjonsavtaler utarbeide anbuds-/tilbudsgrunnlag i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser for aktuelle kontrakter (dvs. tekniske anlegg). Anbuds-/tilbudssammenstillinger fremlegges for kommunen som byggherre med forslag til avtaleinngåelse. Dette forholdet følges altså opp av kommunen.

Kommentarer til prosjektkonkurranser
Ved prosjektkonkurranser deler tomteselskapet opp boligområdene. Vanligvis blir boligområdene oppdelt i fra 4-60 boenheter. Oppdelingen foretas bl.a. for at flere utbyggere skal få mulighet til å være med på konkurransene (dvs. både små og store utbyggere).[27] Dette gir også en økt konkurranse. Prosjektkonkurransene gjelder salg av tomter og er ikke en del av foretakets kjøp. Det eksisterer derfor ingen terskelverdier iht. lovregler om offentlige anskaffelser, men lovens grunnleggende krav til konkurranse vil måtte gjelde (loven § 5). Kunngjøring av konkurransene foretas på foretakets nettsider, og alle de antatt aktuelle utbyggerne får også tilsendt konkurranseinnbydelsen (foretaket har adresseliste). Det er ingen kunngjøring i Doffin/TED.

Andre innkjøp (primært tjenestekjøp gjennom rammeavtaler)
Vi har også gått gjennom foretakets reskontrospesifikasjon (leverandører) for 2013 samt status for 2014 (første halvår). Vi tok for oss 16 av de største leverandørene.[28] Alle disse hadde salg til tomteselskapet større enn 100 000 kroner i perioden. De fleste andre leverandører hadde bare mindre beløp. De undersøkte leverandørene hadde som oftest **rammeavtaler** med tomteselskapet.[29] I all hovedsak gjelder dette ulike slags **tjenester**. Vi har her sett på anbudsinnbydelser og anbudsevalueringer. Det ble bare avdekket ett avvik. Dette gjelder kjøp av renholdstjenester. Foretaket opplyser at det

[27] Oppdelingen av prosjektkonkurranser er basert på gjeldende arealplaner og reguleringsbestemmelser, naturlig geografisk inndeling, variasjon i størrelse på utbyggerne (konkurransedeltakerne) og markedsmessige vurderinger.
[28] Leverandører for kommunaltekniske anlegg (VVA-anlegg mv.) vil ikke fremkomme på reskontrospesifikasjon (leverandører) da disse sender sine fakturaer til kommunen som så fakturerer tomteselskapet for nettoen (uten mva.) Det vises til administrasjonsavtaler og anleggsbidrag omtalt foran. Det er da kommunen som står på leverandøroversikten.
[29] Dette omfatter også rammetilbydere på 2. og 3. plass som kan benyttes med godkjenning fra rammeavtaleinnehaver. Det kan gjelde ved kapasitetsproblemer eller ved behov for spesialkompetanse.

ble innhentet tilbud fra flere her og at tilbyder ble valgt ut fra pris, men at det ikke ble laget protokoll. Det har ikke lyktes foretaket å få tak i kopi av tilbudene. Det vil høsten 2014 bli satt i gang ny anbudsrunde for renholdstjenester. For Bygg-Kon sitt engasjement i forbindelse med rivning av lagerbygg i havnen, har vi ikke fått noen protokoll, men dette er en anskaffelse som ble foretatt av Sandnes indre havn KF før fusjonen med tomteselskapet.

Vi har videre sett om det er klager på foretaket til KOFA (Klagenemnda for offentlige anskaffelser). Med unntak for en sak for lenge siden, finner vi ikke foretaket påklaget til KOFA.[30]

Vurderinger av foretakets praktisering av lovregler om offentlige anskaffelser
Vi avdekket bare små avvik vedrørende foretakets praktisering av lovregler om offentlige anskaffelser. Dette gjaldt manglende protokoller ved to tilfeller. Foretaket har innkjøp som tema på sine kontormøter. Kommunens innkjøpskompetanse benyttes også.

OFFENTLIGHET

Foretaket er omfattet av lovregler om offentlighet, jf. loven § 2. Begrunnelsen er den samme som for lovregler om offentlige anskaffelser, at foretaket er en del av kommunen som rettssubjekt. Foretaket vil uansett kunne forholde seg til unntaksbestemmelsene i offentlighetslovens kapittel 3. I foretakets vedtekter står det at offentlighetslovens bestemmelser skal følges ved behandling av saker i styret.

Foretaket har egne nettsider på internett. Det er der informasjon om foretaket og tomteområder som de har under arbeid.

Tomteselskapet har valgt en markedsmessig profil for sine nettsider. Det er ikke vedtekter, eierstrategi, styresaker, årsberetning og årsregnskap her. Kunngjøring (offentliggjøring) av styremøter foretas på kommunens intranett. Foretaket skifter dataleverandør nå i høst 2014, og vil bygge opp nettsidene på nytt. Det vil da ses på muligheter til en mer aktiv bruk av nettsidene til informasjon.

Foretaket bruker samme saksbehandlingssystem som kommunen (Public 360). Saksdokumenter skal journalføres iht. bestemmelsene i offentlighetsloven. Innsyn kan da foretas etter bestemmelsene i offentlighetsloven og reglene om partsinnsyn i forvaltningsloven. Foretaket tilbyr innsyn i offentlig journal når dette etterspørres. Siden 2009 har det kun vært ett tilfelle.

[30] Dette er sak helt tilbake til 2004. KOFA sitt vedtak: «Avvist - saken ubegrunnet eller kan klart ikke føre frem.»

Vurderinger av foretakets praktisering av lovregler om offentlighet

Det er utfyllende informasjon om foretaket og dets virksomhet på deres nettsider. Vi så imidlertid at det var en rekke aktuelle dokumenter som ikke lå der. Dette gjelder vedtekter, eierstrategi, styresaker, årsberetninger og årsregnskaper.

Anbefaling

- Foretaket bør legge ut flere aktuelle dokumenter på sine nettsider. Dette vil gjøre den offentlige informasjonen om foretaket lettere tilgjengelig.

FORETAKETS ÅRSREGNSKAPER 2011–2013

Vi har sett på foretakets årsregnskaper.[31] Regnskapet føres etter regnskapsloven. Nedenfor følger hovedstørrelser for foretaket de tre siste år, samt konsernregnskapet for 2013. Konsernregnskap ble første gang utarbeidet for 2012.[32] Vi har i vedlegg tatt med fullstendige årsregnskaper for tomteselskapet i perioden. Det er der også tatt med konsernregnskapet (resultatregnskapet) for 2013 og en orientering om konsernregnskapet (konsolideringsprinsipper).

Tabell 9 Sandnes tomteselskap KF - Hovedstørrelser 2011-2013 (tall i tusen kr)[33]

RESULTATREGNSKAP	**2011**	**2012**	**2013**	**Konsern**
Driftsinntekter	254 961	111 568	295 272	354 014
Driftskostnader	219 248	88 816	183 003	245 373
Driftsresultat	**35 713**	**22 752**	**112 269**	**108 641**
Finansposter	-1 328	-904	-1 626	727
Aktivering renter	4 860	5 675	6 425	6 425
Skattekostnad				815
Overskudd	**39 245**	**27 523**	**117 068**	**116 608**
Minoritetsandel				-405
BALANSE	**2011**	**2012**	**2013**	**Konsern**
Anleggsmidler	97 582	42 480	32 015	23 435
Omløpsmidler	363 509	423 806	624 799	870 602
Eiendeler	**461 091**	**466 286**	**656 814**	**894 037**
Egenkapital	214 379	211 902	331 557	365 861
Utsatt skatt				2 996
Langsiktig gjeld	143 427	140 667	278 334	340 121
Kortsiktig gjeld	103 285	113 717	46 923	185 059
EK og gjeld	**461 091**	**466 286**	**656 814**	**894 037**

[31] Ved vår regnskapsrevisjon i samme periode, har vi ikke avdekket avvik eller feil av betydning. Vi har heller ingen merknader for oppfølging.
[32] Det finnes ingen lovkrav til konsernrapportering i KF, men tomteselskapets styre har bedt om konsernregnskap.
[33] Ved vår omtale av regnskapstallene bruker vi mest hele tall for enkelthets skyld. Dette gjelder også datterselskaper og tilknyttede selskaper i neste punkt.

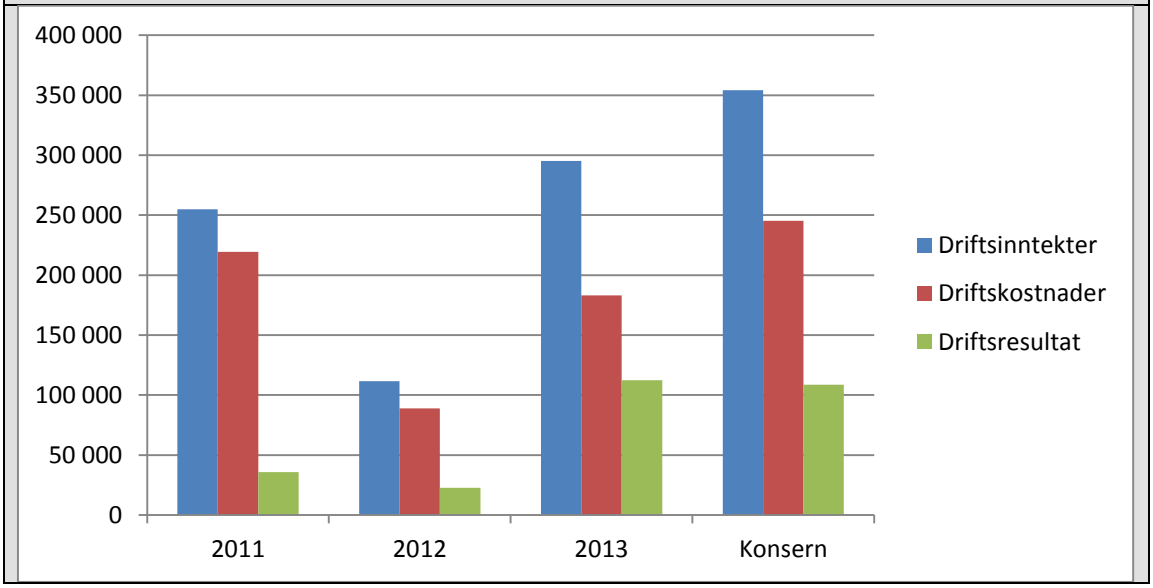
Foretakets årsbudsjetter/HØP og årsregnskaper behandles også av bystyret som en del av kommunens konsern. Det samme gjelder tertialregnskapene.

Forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale foretak

Foretaket er underlagt forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale foretak. Det gis her anledning til å føre regnskapet etter regnskapsloven (kommunale foretak som driver næringsdrift), jf. forskriften § 19. Dette har da foretaket gjort. Forskriftsbestemmelsen har noen særkrav for foretak som følger regnskapsloven. Dette har ikke så stor praktisk betydning. Det går mest på utarbeidelse av en investeringsoversikt med finansiering og at budsjettall også skal vises i resultatregnskapet. Foretaket har ikke egne investeringer av betydning (med unntak av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper). Budsjettall vises i resultatregnskapet.

Oversikt over driften kan vises slik grafisk:

Figur 2 Sandnes tomteselskap KF - Hovedstørrelser driften 2011-2013 (tall i tusen kr)



Kommentarer til foretakets resultatregnskaper 2011-2013 (morselskapet)

Foretakets inntekter kommer fra salg av tomter. Det aller meste gjelder salg av boligtomter med 464 millioner kroner. Salg av næringstomter har vært på 112 millioner kroner. Alt dette relaterer seg til 2013. Salg av tomter til offentlige formål har vært på 80 millioner kroner.

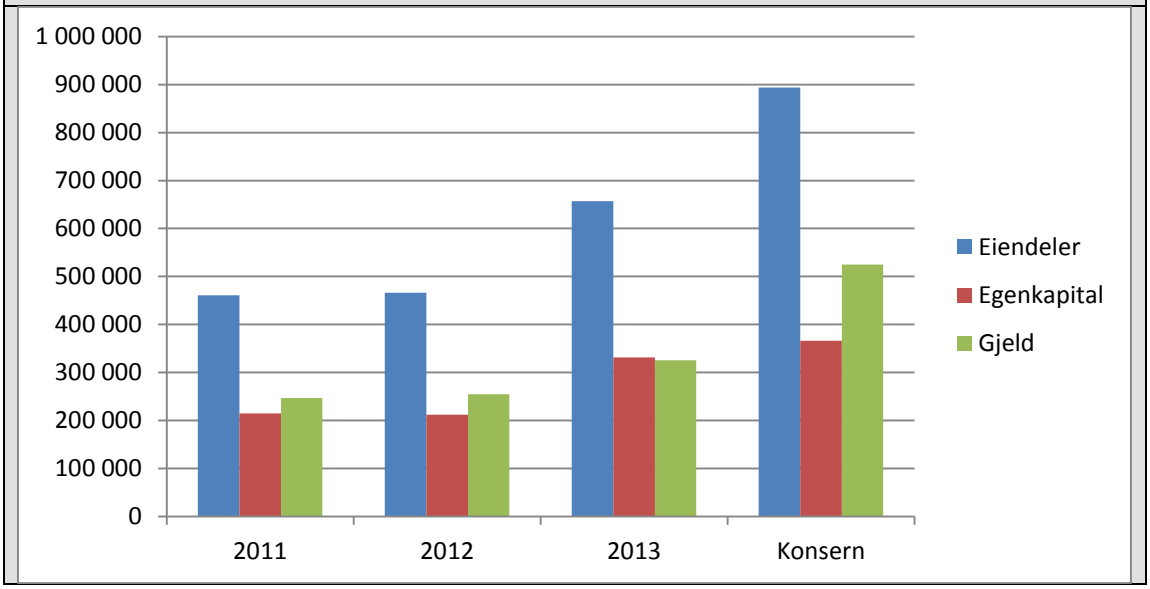
Driftsresultatet var spesielt høyt i 2013 med 112 millioner kroner. Dette skyldes salg av næringstomter. Alt salg av næringstomter i perioden ble foretatt i 2013. Dette ga både høyt salgsvolum og større fortjeneste. Det vil gjerne være større prosentvis fortjeneste ved salg av næringstomter enn boligtomter da det ved næringstomter ikke er spesielle bindinger for kjøper (utbygger). Det er også generelt rimeligere å opparbeide næringstomter (større bygningsenheter). Fortjenesten vil imidlertid variere for både bolig- og næringstomter alt etter hvordan markedet utvikler seg og hvor lang tid det er gått siden tomtekjøpet (inngangsverdier).

Kommentarer til konsernets resultatregnskaper 2012-2013

Konsernregnskapet for 2013 viser et noe svakere driftsresultat enn for tomteselskapet alene. Konsernoverskuddet (117, 013 millioner kroner) er tilnærmet lik overskuddet for tomteselskapet (117, 068 millioner kroner). For 2012 var konsernoverskuddet 3 millioner kroner større enn tomteselskapets overskudd. Vi viser ellers til omtalen i punkt 2.3 om årsresultat for datterselskaper og tilknyttede selskaper i perioden 2011-2013.

Balansens inndeling i eiendeler, egenkapital og gjeld:

Figur 3 Sandnes tomteselskap KF - Hovedstørrelser balansen 2011-2013 (tall i tusen kr)



Kommentarer til foretakets balanse 2013 (morselskapet)

Foretaket har en stor bankbeholdning. Den er på 143 millioner kroner ved utgangen av 2013. Foretaket har som målsetning at det til enhver tid har en bankbeholdning som er 100 millioner kroner større enn summen av neste to års forventede utbetalinger fratrukket 30 % av forventede innbetalinger. Målsetningen er et resultat av eierstrategiens krav om at «foretaket skal være selvfinansierende», og den er godkjent av bystyret.

Den største balanseposten (eiendelen) er tomter med 315 millioner kroner, hvorav boligtomter er på 146 millioner kroner og tomt indre havn på 135 millioner kroner. Tomt indre havn gjelder både boligtomter og næringstomter. I grove trekk utgjør boligtomtene 70 % og næringstomtene 30 %.

Av gjelden på 325 millioner kroner, er 278 millioner kroner langsiktig gjeld. Det aller meste her er ansvarlig lån til kommunen og internt lån til Sandnes Havn KF. Lånet til Sandnes Havn KF på 135 millioner kroner kommer fra fusjonen med Sandnes indre havn KF og gjelder tomt indre havn. Verdien av tomten er verdsatt til markedspris på avtaletidspunktet. Ev. merverdier som fremkommer etter at alle tomter er solgt, skal fordeles mellom selger Sandnes Havn KF med 60 % og kjøper (dvs. tomteselskapet i dag) med 40 %. Lånet forrentes, men vil først avdras i takt med salget av tomtene. Egenkapitalen er på 332 millioner kroner hvilket utgjør ca. 50 % av balansen (finansie-

ringen av foretaket). Ansvarlig lån til kommunen på 121 millioner kroner kan også ses på som en form for egenkapital.[34] Foretaket har ikke gjeld til banker og kredittinstitusjoner.

STATUS FOR REGNSKAPSÅRET 2014 (PR. 2. TERTIAL 2014)

Foretaket foretar fullstendige tertialrapporteringer. Dette omfatter både tomteselskapets regnskap og konsernregnskap. Overskuddet for 2. tertial er på 25 millioner kroner. Tomteselskapets andel av konsernoverskuddet er på 28 millioner kroner. Bankbeholdningen er på 232 millioner kroner.

2.3 DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTEDE SELSKAPER

Tomteselskapet kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig med henblikk på formålet med virksomheten. Foretaket kan også engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet, enten selv eller i samarbeid med andre selskaper. Dette følger av vedtektene (formålsparagrafen). Nedenfor viser vi datterselskaper og tilknyttede selskaper som tomteselskapet har.

Tabell 10 Oversikt over tomteselskapets datterselskaper og tilknyttede selskaper[35] (tall i tusen kr)

DATTERSELSKAPER	Etablert	Eierandel	Balanse	Årsresultat (2011-2013)
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	70,47 %	3 189	-1 103
Brattebø Gård AS	2009	70,00 %	26 037	13 415
Kleivane Utviklingsselskap AS	2011	64,50 %	198 378	1 809
Sandnes Øst Utvikling AS	2011	60,00 %	21 486	3 002
Bærheim Utvikling AS	2014	60,00 %	-	-
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	60,00 %	-	-
TILKNYTTEDE SELSKAPER				
Ruten Parkering AS	2014	40,00 %	-	-
Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS	2012	39,60 %	23 912	-1 359
Sørbø Hove AS	2007	36,00 %	152 324	15 463
Kvelluren Næringseiendom AS	2005	34,00 %	10 173	-277

Merknad: Oversikten er iht. tomteselskapets selskapsnote ved siste tertialrapportering (pr. 2 tertial). Ruten Parkering AS er egentlig registrert med Sandnes kommune som eier. Tomteselskapet betalte inn aksjekapital på vegne av Sandnes kommune. (Vedtak i bystyret 25.03.14 i sak 35/14).

[34] Ansvarlig lån til eierne betraktes ofte som en mellomting mellom gjeld og egenkapital. Det forrentes og kan kreves betalt tilbake, men det har prioritet etter den øvrige gjeld og foran aksjekapitalen. Ansvarlig lån til kommunen nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes etter 3 måneders NIBOR + marginpåslag på 3 %. Avdraget i 2013 var på 4 mill. kr.

[35] Balanse er selskapets eiendeler pr. 31.12.13. Årsresultat er det samlede resultatet etter skatt for perioden 2011-2013. Negative resultater er vist med minus. Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS tilkom tomteselskapet i 2013 ved fusjonen med Sandnes indre havn KF. Selskapene Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS, Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS og Kvelluren Næringseiendom AS har alle negative resultater, men ingen av disse selskapene har enda hatt noe tomtesalg.

Tomteselskapet har seks datterselskaper. Dette er Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS, Brattebø Gård AS, Kleivane Utviklingsselskap AS, Sandnes Øst Utvikling AS, Bærheim Utvikling AS og Bogafjell Vest Utvikling AS. I tillegg har tomteselskapet fire tilknyttede selskaper. Dette er Ruten Parkering AS, Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS, Sørbø Hove AS og Kvelluren Næringseiendom AS. I brev fra Brønnøysundregistrene til tomteselskapet ble det presisert at kommunalt foretak (KF) ikke kan stå som stifter av aksjeselskap. For nye aksjeselskaper som initieres av tomteselskapet vil styret her godkjenne etableringen, mens selve stiftelsen må utføres av kommunen.

Selskapene er et resultat av at det er andre utbyggingsselskaper involvert i de tomteområder som tomteselskapet besitter. Antallet selskaper har økt mye de senere år, men dette vil ellers kunne variere over tid.

Det er ingen datterselskap hvor tomteselskapet er eneeier. Eierbrøken vil variere fra selskap til selskap ut fra risiko- og strategiske vurderinger.

Tomteselskapets datterselskaper og tilknyttede selskaper har som formål å kjøpe og selge nærmere angitte utbyggingsområder. Det er 3-6 styremøter pr år. Det er for alle selskapene avgitt rene revisjonsberetninger for regnskapsåret 2013 (det ses da bort fra de tre selskapene som først ble etablert i 2014).[36] Tomteselskapet har valgt å ha samme regnskapsfører og revisor for alle selskapene, med unntak for selskaper hvor de har liten eierandel.

Alle disse selskapene er skattepliktige da de driver skattepliktig virksomhet og ikke er en del av kommunen som rettssubjekt. Kommunen inngår utbyggingsavtaler og administrasjonsavtaler med selskapene på samme måte som for tomteselskapet. Anleggsbidrag iht. administrasjonsavtaler sikrer dermed også her fradrag og kompensasjon for merverdiavgift på kommunens VVA-anlegg mv.

Etablering av datterselskaper/tilknyttede selskaper og anskaffelser her vil ofte ikke være omfattet av lovregler om offentlige anskaffelser, da disse selskapene driver næringsvirksomhet. Dette gjelder selv om etablering av selskapene er etablert med utgangspunkt i tomteselskapets politiske formål. Praktisering av lovregler om offentlige anskaffelser anses likevel formålstjenlig så lenge tomteselskapet har eierandeler av betydning.[37] Når det gjelder kommunaltekniske anlegg (VVA-anlegg mv.) vil selskapene iht. administrasjonsavtaler med kommunen, følge lovreglene om offentlige anskaffelser. Anbuds-/tilbudssammenstillinger fremlegges for kommunen som byggherre med forslag til avtaleinngåelse. Dette blir på samme måte som for tomteselskapet.

[36] Ekstern revisor var Ernst & Young med unntak for Kvelluren Næringseiendom hvor det var BDO.
[37] Det vises her til en vurdering som Ernst & Young har gjort for tomteselskapet (styresak 18/14 fra 28.05.14).

Generelle økonomiske risikoer

Risikoen i datterselskaper og tilknyttede selskaper er i utgangspunktet begrenset til aksjekapitalen eller kjøpsprisen. Etter hvert kommer risikoen vedrørende de investeringer som tomteselskapet gjør her. Dette blir på samme måte som tomteutvikling i tomteselskapet selv. Det vil også kunne være andre risikoelementer inne i bildet. Tomteselskapet har gitt store ansvarlige lån til selskapene. De var på 25,9 millioner kroner i 2011, men det er lite av dette pr. dato (pr. 2. tertial 2014). Det er et ansvarlig lån til Vagle Næringspark AS (hvor det er kommunen som står som eier - med 20 %).[38] Dette er nå på 770 000 kroner. I tillegg har tomteselskapet i 2014 forpliktet seg til å gi kapitalinnskudd eller ansvarlig lån på 2,7 millioner kroner til Bærheim Utvikling AS.

Risikoer vedrørende valg av samarbeids-/alliansepartnere

Etter at en opsjonsavtale er inngått - og på ulike stadier i prosessen avhengig av prosjektets art osv. - foretar tomteselskapet en sjekk av om det foreligger opsjonsavtaler til andre utbyggere på tilstøtende eiendommer. Dersom det vurderes å innebære fordeler for tomteselskapet vil det i så fall forsøkes å inngås allianser for å danne infrastruktur/utbyggingsselskaper som omfatter større utbyggingsområder.

I prosessen for **valg av samarbeidspartner** tas det utgangspunkt i hvem som er eier av eller har opsjonsavtaler knyttet til tilstøtende eiendommer, samt om disse aktørene fremstår som seriøse.

Det er her følgende forbedringspunkter i risikoanalysen fra 2011/2012:

- Før inngåelse blir ikke alliansepartneren analysert i en formalisert/strukturert prosess utover den kjennskap tomteselskapet gjennom sin virksomhet allerede besitter om den andre part.
- Det er ikke satt opp klare kriterier for valg av alliansepartner, eller dokumentert beslutningsgrunnlaget for hvorvidt tomteselskapet velger å inngå avtale eller ikke med eiere/opsjonsinnehavere av tilgrensende eiendommer.
- Det blir ikke innhentet finansiell informasjon om den aktuelle alliansepartneren i forbindelse med beslutningen om inngåelse av avtaler om felles infrastruktur-/utbygningsselskaper med aktuelle alliansepartnere.

[38] Vagle Næringspark AS er registrert med Sandnes kommune som eier. Tomteselskapet ivaretar kommunens eierinteresser i Vagle Næringspark AS. Tomteselskapet har også et styremedlem.

Foretaket har vurdert disse forbedringspunktene. Statusen er følgende:

Tabell 11 Statusen for forbedringspunktene i risikoanalysen ad. eierskap i andre selskaper (pr. høsten 2014)

Alliansepartnere: Det er ofte store statlige og kommunale aktører som tomteselskapet velger å jobbe sammen med om utvikling av tomteområder. På bakgrunn av statlig og kommunalt eierskap har tomteselskapet ansett risikoen for lav angående økonomiske utfordringer.

Finansiell informasjon: Innhenting av finansiell informasjon bruker tomteselskapet på større entreprisekontrakter. Da blir det som regel innhentet kredittvurderinger. Ellers foretas vanlig oppslag på regnskap når regnskapene foreligger i Brønnøysund.

Kommentarer til foretakets status vedrørende forbedringspunktene

Tomteselskapet anså de eksisterende rutinene som tilfredsstillende. Vi ser ikke umiddelbart noen grunn til å overprøve denne vurderingen. Det er riktignok kun Bærheim Utvikling AS og Bogafjell Vest Utvikling AS som er offentlig heleide. De private eierne i de andre selskapene er imidlertid gjerne store kjente utbyggingsselskaper.

SAMHANDLINGEN (AVTALER OG TRANSAKSJONER)

Tomteselskapets funksjoner i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Vi tar først med en oversikt som viser hvilke funksjoner som tomteselskapet har i sine datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det er også tatt med om det er private eiere.

Tabell 12 Oversikt over tomteselskapets funksjoner i datterselskaper og tilknyttede selskaper Kilde: BR-registrene supplert med opplysninger fra tomteselskapet[39]

DATTERSELSKAPER	Daglig leder	Styreleder	Styret	Private
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS			2 av 5	x
Brattebø Gård AS	x	x	2 av 4	x
Kleivane Utviklingsselskap AS	x	x	2 av 4	x
Sandnes Øst Utvikling AS	x	x	2 av 3	x
Bærheim Utvikling AS	x	x	2 av 3	
Bogafjell Vest Utvikling AS	x	x	2 av 3	
TILKNYTTEDE SELSKAPER				
Ruten Parkering AS				x
Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS	x	x	1 av 7	x
Sørbø Hove AS		x	1 av 5	x
Kvelluren Næringseiendom AS		x	1 av 3	x

Styret gjelder faste styremedlemmer. Ingen av tomteselskapets styremedlemmer sitter i styrene til datterselskaper og tilknyttede selskaper.

[39] Daglig leder er tatt fra tomteselskapets administrasjon (prosjektledere) ved seks av selskapene. Styreleder er for alle selskapene tatt fra tomteselskapets administrasjon (daglig leder) med unntak for Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS hvor tomteselskapet ikke har styrelederen. I tillegg har tomteselskapet andre styremedlemmer i datterselskapene. Disse styremedlemmene er også tatt fra tomteselskapets administrasjon (prosjektledere), med unntak for et styremedlem i Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS som er tatt fra kommunen (eksternt styremedlem). Daglig leder i Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS er også tatt fra kommunen. Ruten Parkering AS har verken daglig leder eller styremedlemmer fra tomteselskapet.

Regler for styresammensetningen i datterselskaper og tilknyttede selskaper
Styresammensetningen i disse selskapene skal representere aksjonærfordeling. Daglig leder skal ikke ha styreverv i eget selskap. Styremedlemmene velges på bakgrunn av kompetanse og tilgjengelighet. Utenforstående styremedlemmer kan benyttes ved behov.

Kommentarer til styresammensetningen
Styrerepresentanter i datterselskaper vil ofte rekrutteres fra administrasjonen (ledelsen) i morselskapet. Dette er en ganske vanlig praksis i Norge. Dersom det foregår transaksjoner mellom mor- og datterselskap - særlig monopolleveranser - bør det alltid vurderes om eksterne skal besitte flertallet av styreplassene i datterselskapet. Ved transaksjoner mellom mor- og datterselskap kan det spesielt oppstå mistanke om rolleblanding og inhabilitet i anbudsprosesser.

Lovregler om avtaler og transaksjoner mellom nærstående parter
Det er lovbestemmelser om nærstående parter i aksjeloven § 3-8. Aksjeloven gjelder for tomteselskapet sine **datterselskaper og tilknyttede selskaper**. Morselskapet her er et kommunalt foretak (KF). Et morselskap skal normalt likevel ikke vurderes iht. aksjeloven § 3-8. Vesentlige avtaler mellom morselskapet (som aksjeeier) og de andre selskapene skal godkjennes av de respektive generalforsamlingene dersom selskapenes ytelse har en virkelig verdi som utgjør over en tidel av aksjekapitalen. Det er også krav om redegjørelse av styret og registrering i foretaksregisteret (BR). Disse kravene gjelder imidlertid **ikke** avtaler som inngås som ledd i selskapenes vanlige virksomhet, og inneholder pris og andre vilkår som er vanlig for slike avtaler.

Transaksjoner mellom selskaper i samme «konsern» (dvs. mellom tomteselskapet og datterselskaper)[40] skal grunnes på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Vesentlige avtaler mellom konsernselskaper skal foreligge skriftlig. Det vises til aksjeloven 3-9. I mange tilfeller vil det ikke finnes observerbare markedspriser for sammenlignbare transaksjoner. Hvor det ikke finnes slike observerbare markedspriser, må vurderingen ofte bygge på skjønn. Vurderingen kan derfor være krevende å gjennomføre, og utfallet er i større grad avhengig av hvilke forutsetninger fastsettelsen av transaksjonens virkelige verdi bygger på.

For transaksjoner mellom tomteselskapet og tilknyttede selskaper er det ikke lovkrav om at avtalene skal grunnes på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper, men avtalene er nå i prinsippet mellom to uavhengige parter. Ved disse avtalene kan det likevel tenkes at den ene avtaleparten har fått gjennomslag for en avtale som er ugunstige for den andre avtaleparten (og dermed også dette selskaps eiere mv).

Avtaler og transaksjoner mellom morselskapet og de andre selskapene
Det er inngått avtaler når det gjelder daglig leder-funksjonen (seks selskaper), kjøpsavtaler for ferdige byggeklare tomter (boligtomter) og låneavtaler (ansvarlige lån). Alle

[40] Det er ikke her et vanlig konsern, ettersom det kommunale foretaket er en del av Sandnes kommune.

avtaler er skriftlige og signeres etter fullmakts rettigheter (dvs. daglig leder eller styret i tomteselskapet). Avtalene godkjennes også i styret til datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Daglig leders tjenester prises ut fra markedsverdi og fordeles prosentvis etter arbeidsbelastning pr. selskap. Vederlaget skal dekke både direkte og indirekte kostnader. Avtalene regulerer også fullmakts rettigheter. De justeres årlig ut fra prisutvikling og ressursbehov. Avtalene følger samme MAL. Vi har sett på daglig leder avtaler som gjelder som gjelder Sandnes Øst Utvikling AS (datterselskap) og Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS (tilknyttet selskap).

Kjøpsavtaler for ferdige byggeklare tomter (boligtomter) reguleres i stor grad av aksjonæravtaler og prises ut fra kalkyler. Det legges til grunn markedsverdi + påslag. Kalkylene som danner grunnlag for salgspriser, er basert på grunnkjøp, opparbeidelse og infrastruktur samt administrasjon. I tillegg legges det inn et generelt avkastningskrav på 10 % for utviklingsselskapene.[41] Salgsprisen settes da som et resultat av denne kalkylen, men også justert for markedsmessige vurderinger. Det har vært brukt tredjepart i form av revisor og vurdering av prinsipper omkring verdisetting. Vi har sett på verdivurdering og kalkyler vedrørende Kleivane Utviklingsselskap AS (datterselskap). Det er videre sett på kontrakter for både Kleivane Utviklingsselskap AS (datterselskap) og Sørbø Hove (tilknyttet selskap).

Låneavtaler (ansvarlige lån) er regulert av aksjonæravtaler og er en del av finansieringen av datterselskaper og tilknyttede selskaper. Vanlig praksis er 3 mnd. NIBOR rente + 200 punkter.

Vurderinger vedrørende samhandlingen (avtaler og transaksjoner)
Vi anser at alle avtaler og transaksjoner er en del av selskapenes vanlige virksomhet og at en vurdering mot aksjeloven § 3-8 derfor ikke er relevant, såfremt prisingen og vilkårene fremstår som normale. Vi har ingen anmerkninger til den måten avtaler og transaksjoner etableres. Dette synes å være avtaler og transaksjoner hvor prisingen og vilkårene er normale. Vi har heller ingen anmerkninger til det materiellet som vi her har sett på. Daglig leder avtalene har fulgt samme mal. Prisingen er også temmelig lik.

EIEROPPFØLGINGEN

Eieroppfølgingen av datterselskaper og tilknyttede selskaper ivaretas av tomteselskapets representanter i generalforsamlingen. Eierorganet i et datterselskap vil ofte være styret i morselskapet.[42] Eierrepresentanten for tomteselskapets datterselskaper og tilknyttede selskaper, er imidlertid ordføreren (dvs. som indirekte eier). Han har for alle selskapene gitt fullmakt til tomteselskapets daglige leder (som altså også er styreleder

[41] Tomteselskapet har fått en uttalelse fra Ernst & Young om at påslaget kan forsvares overfor skattemyndighetene.
[42] Det er vanlig at styret i morselskapet fungerer som generalforsamling, mens daglig leder og/eller andre fra ledelsen i morselskapet utgjør styret i datterselskapet. Dette følger av aksjeloven § 6-16. Det kan her også vises til NOU 2004:07 Statens forretningsmessige eierskap (konsernorganisering).

her). Unntaket er Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS hvor det er gitt fullmakt til den ene av tomteselskapets to styremedlemmer. Det skal avklares med eier på forhånd hvordan en skal stemme ved vesentlige saker på generalforsamlingen, men det har så langt ikke vært slike saker.

Normalt avholdes generalforsamlinger i mars hvor også årsregnskap blir godkjent. I tillegg avlegges det løpende driftsrapporter som blir presentert styret i tomteselskapet. Fokuset er på tomteselskapets helhet og risiko.

Styrene i datterselskaper og tilknyttede selskaper

I styrene løses oppgaver til beste for selskapets utvikling og i samsvar med eiernes krav. Formelt sett skal da ikke styrene foreta eieroppfølging. De har imidlertid mulighet til å gi tilbakemelding til eierne om vesentlige forhold.

Vurderinger vedrørende eieroppfølgingen

Det er en god og tett oppfølging av datterselskaper og tilknyttede selskaper av styret i tomteselskapet. Men eierrepresentanten på generalforsamlingene er også styremedlem i de samme selskapene. En slik eierrepresentasjon bør i utgangspunktet unngås. Det har imidlertid kun vært kurante saker på generalforsamlingene. Aksjonæravtalene regulerer ellers i stor grad forholdet eierne imellom. Det er likevel viktig at en her er bevisst på ikke å blande eier- og styrerollen.

2.4 EIERS OPPFØLGING AV TOMTESELSKAPET

GENERELT OM EIERS OPPFØLGING AV FORETAKET

Kommunale foretak er en del av kommunen som **rettssubjekt**. Foretakene er således underlagt **bystyret** som øverste myndighet. Bystyret fatter bl.a. vedtak om etablering og avvikling, oppnevner styremedlemmer samt fastsetter den ytre rammen for foretakenes virksomhet og styrets myndighet. I tillegg kommer behandling av årsmeldinger, årsregnskaper og tertialregnskaper samt vedtekter og eierstrategi.

Administrativ tilrettelegging skjer ved rådmannen. Rådmannen har ikke instruksjonsrett overfor daglig leder, men kan instruere styret og daglig leder til å utsette iverksettelsen av en sak til bystyret har behandlet den. I forhold til saker som skal behandles av bystyret skal saken forelegges rådmannen før styret behandler den slik at han kan få anledning til å uttale seg om saken.

EGENERKLÆRING FRA EIER (BYSTYRET)

Vi har spurt eier (representert ved ordfører og rådmann) om kommunens eieroppfølging. Nedenfor tas det med et **redigert utdrag** fra svarene. For spørsmålene kan vi vise til tabell V1 i vedlegg.

Valg av selskap og selskapsform

Med virkning fra 01.04.98 ble det iverksatt at kommunal tomteutvikling skulle skilles ut i egen seksjon under utbyggingsavdelingen. Høsten samme året vedtok bystyret fremtidig organisasjons- og ledelsesstruktur i Sandnes kommune, og med hjemmel i endringene i kommuneloven om innføring av kommunale foretak (KF) som organiseringsmulighet, besluttet bystyret å legge den kommunale tomteutviklingen i et kommunalt foretak.

En vesentlig begrunnelse for beslutningen om å legge den kommunale tomteutviklingen ut i et kommunalt foretak, var den bakenforliggende utviklingen i tomte- og utbyggingspolitikken og bystyrets vedtak i 1997 om å prioritere en sterk økning av kommunens virksomhet innen tilrettelegging av tomteområder. Kommunens rolle som korrektiv i markedet, særlig med tanke på de siste ti års svingninger skulle styrkes for å oppnå en jevn årlig boligproduksjon og en stabil og sunn prisutvikling.

Selskapet var i perioden juni 2005-september 2008 et aksjeselskap. Vi går ikke her inn på bystyrets valg av denne selskapsformen i sin tid. Ved omdanningen i september 2008 ble det gjort vurderinger av alternativene kommunalt foretak eller egen resultatenhet i kommunen. Utfra tomteselskapets formål og virksomhet samt betydningen av at utøvingen av grunneierrollen må foregå i et marked, ble kommunalt foretak valgt.

Eierstrategier, retningslinjer og instrukser overfor foretaket

Kommunens **eierpolitiske strategi (eierskapsmelding)** gjelder også for kommunale foretak. I eierpolitisk strategi er det nedfelt at de kommunale foretakene er omfattet av kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer og reglementer, slik som arbeidsgiverstrategi, økonomireglement, anskaffelsesstrategi, etiske retningslinjer mv. samt vedtatte delegasjon fra bystyret iht. kommuneloven og kravene om meroffentlighet. Rådmannen har nylig hatt en egen gjennomgang med de daglige lederne i foretakene om roller, oppgaver og ansvar iht. dette.

For tomteselskapet særskilt er det, i tillegg til vedtektene, utarbeidet en egen **eierstrategi**. Den fremholder bystyrets krav og forventninger til foretaket, samt konkrete utvalgte resultatmål som foretaket er forpliktet til å rapportere på til bystyret.[43] Med grunnlag i eierstrategien har styret i foretaket arbeidet med utviklingen av måltall for styring av virksomheten. Bystyret godkjente styrets forslag i forbindelse med økonomiplanbehandlingen desember 2013, og hvor måltall for lønnsomhet, likviditet og soliditet ble gjeldende f.o.m 2014. For selve måltallene kan vi vise til tabell 4 foran i rapporten. Arbeidet med utvikling av verktøy for risikostyring og konsernregnskap pågår i styret. Arbeidet med utvikling av internkontroll-system er godt i gang. Begge disse områdene er fokusområder fremholdt i eierstrategien fra bystyret.

Rutiner for rapportering til eier av virksomheten

Av vedtektene følger det at bystyret hvert år skal behandle foretakets økonomiplan og årsberetning iht. de frister som følger av kommuneloven med forskrifter. Foretaket skal inngå i kommunens konsernrapportering 30.04. og 31.08. med budsjettjusteringer for budsjettåret jf. økonomireglementet. I september hvert år har foretaket vært pålagt å legge frem en strategirapport om utviklingen hittil i år og framtidsutsikter de neste 3-4 årene. I ny eierpolitisk strategi ble rapporteringen i september tatt bort og erstattet av en samlet eierskapsberetning til bystyret.[44]

I revidert saksbehandlings- og delegasjonsreglement (med virkning fra 01.01.14) har bystyret delegert til formannskapet å utøve den løpende oppfølging og saksforberedelse av kommunens eierportefølje inkl. foretakene. I dette inngår også dialogmøte med formannskapet. Dette er innarbeidet i kommunens eierpolitiske strategi. Foretakenes vedtekter på dette punktet blir ajourført i samsvar med bystyrets vedtak i saken om eierpolitisk strategi for Sandnes kommune.

Kriterier for valg av styre og bruk av valgnemnd

Bystyret vedtok senest i 2012 hvordan styresammensetningen i de kommunale foretakene skal være: *Et foretaksstyre skal ha 5-8 medlemmer, hvorav 3-5 er folkevalgte og 1 medlem oppnevnes av og blant de ansatte i foretaket når flertallet av de ansatte krever slik representasjon iht. KL § 65, 3. ledd, øvrige styremedlemmer er eksterne.*

[43] I tabell 5 foran i rapporten er det tatt med en oversikt over innholdet i eierstrategien (eierstyringen).

[44] Selskapsdelen (presentasjonen av selskapene) utarbeides for seg som en årlig eierskapsberetning. Det fokuseres her på resultater av eierskapet (selskapenes tjenesteproduksjon og økonomi/risiko).

I kommunens eierpolitiske strategi omtales valg av styrer særskilt. Her fremholdes kompetanse samt lovkravene vedrørende habilitet/inhabilitet og kjønnsbalansen.

For foretaksstyrene vektlegges de eksterne styremedlemmenes kompetanse og erfaring, da hensikten er at disse styremedlemmene skal kunne utfylle styret som et "team". Både sittende styre og daglig leder gir innspill til kommunens valgnemnd[45] om aktuelle kandidater inkl. CV. Det er kommunens valgnemnd som arbeider frem og innstiller i sakene om valg av styrer i de kommunale foretakene. I valgnemndas arbeid inngår både habilitets- og kompetansevurderinger. Bruk av CV er innskjerpet. Sittende styre i foretaket er sammensatt også utfra hensynet til fusjonen med Sandnes indre havn KF. Kompetanse og erfaringsoverføring ble her vektlagt.

Eiers evalueringer av styret

Det er ikke formalisert rutiner for eierevaluering av styret. Styret arbeidet over tid med ajourføringen av foretakets vedtekter og eierstrategi i 2013. I dette arbeidet ble erfaringer brukt aktivt for å få frem forslag til forbedringer.

Rådmannens oppfølging av virksomheten

Rådmannens myndighet overfor foretaket reguleres av kommuneloven § 72, vedtektene § 10 samt eierstrategien overfor foretaket. Iht. kommuneloven § 72 har ikke rådmannen innenfor styrets myndighetsområde instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av bystyret, skal rådmannen gis anledning til å uttale seg om saken.

Vurderinger av eiers oppfølging av foretaket

Bystyret, formannskapet og rådmannen utøver sin myndighet i tråd med lovregler og vedtekter. Formannskapet - som kommunens utvalg for eierstrategier - utøver den løpende oppfølging av foretaket. Tomteselskapet følges ellers opp ved den tertialvise rapporteringen til bystyret. Dette gjelder både resultatet av virksomheten og oppnåelsen av eierstrategien. Det er gode regler og rutiner for utvelgelse av styremedlemmer gjennom kommunens valgnemnd hvor både habilitet og kompetanse skal vurderes.

[45] Kommunene vil vanligvis ha sin egen valgnemnd i forbindelse med alle styreutnevnelser samlet, så også i Sandnes.

2.5 STATUS PÅ GODT KOMMUNALT EIERSKAP

KS Eierforum har utarbeidet en kommunal variant av prinsipper for godt eierskap. Det som gjelder foretakets og kommunens oppfyllelse av anbefalingene fra KS Eierforum er dekket av vår kontroll.[46] Vi tar her med en **gruppert** oversikt over KS sine anbefalinger og status for foretaket (ST) og kommunen (eier). Forholdene er ellers stort sett nærmere omtalt foran i rapporten der hvor de hører hjemme.

Tabell 13 Foretaket og kommunen - Anbefalinger fra KS Eierforum (februar 2011)[47]

Anbefaling om eierskap mv	ST	Eier	Nærmere kommentarer
Nr 1 Obligatorisk opplæring av og informasjon til folkevalgte (om eierstyring og selskapsledelse)		-	Dette tas ikke med her, men ved selskapskontroller (eierskapskontroller) av kommunenes samlede eierskapsforvaltning.
Nr 2 a Eierskapsmelding (eiermelding)		-	Dette tas ikke med her, men ved selskapskontroller (eierskapskontroller) av kommunenes samlede eierskapsforvaltning.
Nr 2 b Eierstrategi selskapet		ja	Det er utarbeidet en spesifikk eierstrategi. Foretakets oppgaver er ellers regulert av vedtekter og lovregler.
Nr 3 Utarbeidelse og revidering av selskapsstrategi og vedtekter	ja	ja	Eier har utarbeidet vedtekter med formålsparagraf. Foretaket har utarbeidet strategiplan. Dokumentene revideres ved behov.
Nr 4 Vurdering og valg av selskapsform		ja	KF-formen kan anses godt tilpasset for virksomheter som driver med næring, samtidig som det ønskes kommunal styring og kontroll over virksomheten.
Nr 5 Fysisk skille monopol og konkurransevirksomhet	IA		Dette er ikke aktuelt her. Det er kun en type virksomhet.
Nr 6 Tilsyn og kontroll med kommunens selskaper		-	Dette tas ikke med her, men ved selskapskontroller (eierskapskontroller) av kommunenes samlede eierskapsforvaltning.
Nr 7 Sammensetning og funksjon til eierorgan		ja	Hele bystyret utgjør eierorganet for kommunale foretak. Foretakenes styrer er følgelig direkte underordnet bystyret.
Nr 8 Gjennomføring av eiermøter		ja	Rapportering av årsberetning og årsregnskap foretas til formannskapet og bystyret. Formannskapet har fått delegert den løpende oppfølging av kommunens eierportefølje herunder de kommunale foretakene.
Nr 9 Eiers krav til et profesjonelt styre		ja	Styrets kompetanse skal sees i lys av foretakets formål. Kommunens valgnemnd foretar kompetansevurderinger forut for sin innstilling til styreutnevnelser.
Nr 10 Valgkomité for styreutnevnelsen		(ja)	Det er opprettet kommunal valgnemnd for kommunens styreutnevnelser. Denne arbeider fram og innstiller i sakene om valg av styrer i de kommunale foretakene. *(KS anbefalingen om bruk av valgkomité gjelder kun AS'er og IKS'er.)*

[46] Det er ikke sett på anbefalingene nr. 1, 2a og 6. Dette er anbefalinger som det blir sett på samlet for alle selskaper tilhørende en kommune, ved såkalte obligatoriske selskapskontroller (eierskapskontroller). Vi har nylig utarbeidet en slik rapport for Sandnes kommune.

[47] KS Eierforum som eget medlemsnettverk ble avviklet 27. oktober 2010. Arbeidet med eierskap fortsetter i KS sin ordinære virksomhet. Hovedoppgaven vil fortsatt være å oppfordre kommunene til å ha et aktivt og bevisst eierskap, og at anbefalingene som KS Eierforum har utviklet, fortsatt videreutvikles og oppdateres. KS Bedrift har, i samarbeid med KS Advokatene, nylig gjennomgått og revidert disse. Anbefalingene er oppdatert faglig/juridisk og de er spisset og gjort enda tydeligere. I tillegg er de kortet ned og skal også gis et mer moderne utseende/uttrykk. Revideringen av anbefalingene er enda ikke endelig behandlet av hovedstyret i KS.

Nr 11 Styreinstruks /egenvurdering	nei		Styret har ikke utarbeidet styreinstruks. Styreinstruks er kun lovkrav for aksjeselskaper med ansatte representert i styret (aksjeloven § 6-23), men det anbefales generelt styreinstruks for alle selskaper. Styret har ikke foretatt skriftlig egenvurdering.
Nr 12 Styresammensetning i konsern	(?)		Det er forskjellige styremedlemmer i mor- og datterselskap. (Det er for øvrig ikke her et vanlig konsern, ettersom det kommunale foretaket er en del av Sandnes kommune.) Eierrepresentantene her er også styremedlemmer i de samme selskapene. Men det er kun kurante saker. En må være bevisst rollefordelingen.
Nr 13 Oppnevnelse av vararepresentanter til styret		(ja)	Det brukes ikke numerisk vara. Det er personlige vararepresentanter for hvert faste styremedlem.
Nr 14 Habilitetsvurdering av styret		ja	Kommunens valgnemnd foretar habilitetsvurderinger forut for sin innstilling til styreutnevnelser.
Nr 15 Kjønnsrepresentasjon i styret		ja	Kjønnsrepresentasjon er i samsvar med kommuneloven §§ 36-38. Styret består av syv medlemmer, hvor hvert kjønn er representert med minst tre.
Nr 16 a Avlønning av styret		ja	Styrehonorarer er ganske moderate. For året 2013 er samlet styrehonorar på 134 160 kroner.
Nr 16 b Styrevervregister (registrering)	(ja)		Fem av de syv styremedlemmene er registrert i KS sitt styreververegister. Det er de to eksterne styremedlemmene som ikke er registrert.
Nr 16 c Styreansvarsforsikring	ja		Foretaket har tegnet styreansvarsforsikring (det økonomiske ansvaret). Forsikringen dekker både den administrative ledelsen og styret. *(KS anbefalingen gjelder kun selskaper med begrenset ansvar)*
Nr 16 d Ikke særskilte oppgaver (styret)	ja		Ingen i styret har særskilte oppgaver for foretaket (utover styrevervet).
Nr 16 e Eierorganets godtgjørelse		IA	Dette forholdet anses ikke aktuelt her (IA). Det er hele bystyret som er eierorganet. Det er ingen spesiell godtgjørelse vedrørende tomteselskapet.
Nr 17 Arbeidsgivertilhørighet	ja		Foretaket er medlem av KS Bedrift.
Nr 18 Etiske retningslinjer	ja		Foretaket følger kommunens etiske retningslinjer.
Nr 19 Administrasjonssjefens rolle i kommunale foretak		ja	Dette gjelder åpenhet og klarhet om rådmannens rolle. Rådmannen sitter ikke i styret til foretaket. Rådmannen legger frem forslag til kommunens samlede budsjett, men har ingen instruksjonsrett overfor foretakene.

Forklaringer/kommentarer til tabellen

- De enkelte anbefalinger fra KS Eierforum kan ha med flere forhold. Vi har i oversikten tatt med det vi anser mest viktig. Oversikten må derfor ses på som **veiledende**.
- **ST** gjelder forhold som foretaket selv tar seg av. **Eier** gjelder forhold som kommunen normalt står for. Alle forholdene kan **også** ses på generelt (dvs. at kommunen har regler om dette i sin eierskapsmelding).
- Ja betyr at forholdet er i orden, mens nei betyr at forholdet ikke er i orden. **Parenteser** er brukt når et forhold er delvis i orden, eller det er uklart i hvilken grad dette er tilfelle. Det er brukt skjønn om forholdet skal klassifiseres som (ja) eller (nei).

VEDLEGG

Om forvaltningsrevisjon

I kommunelovens § 77.4 pålegges kontrollutvalgene i fylkeskommunene og kommunene å påse at det gjennomføres forvaltningsrevisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra fylkestingets/kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Lovens bestemmelser er nærmere utdypet i revisjonsforskriftens kapittel 3 og kontrollutvalgsforskriftens kapittel 5.

Revisjon i norsk offentlig sektor omfatter både regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon, i motsetning til i privat sektor hvor kun regnskapsrevisjon (finansiell-) er obligatorisk.

Rogaland Revisjon IKS utfører forvaltningsrevisjon på oppdrag fra kontrollutvalget i kommunen. Denne kontrollen er utarbeidet av forvaltningsrevisor Rune Eskeland under ledelse av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon og selskapskontroll Bernt Mæland og revisjonsdirektør Cicel Aarrestad. Mandat for gjennomføring av prosjektet ble vedtatt av kontrollutvalget i møte 15.11.13.

Forvaltningsrevisjonen av Sandnes tomteselskap KF består i en kontroll av styringen og oppfølgingen av foretaket. Kommunale foretak er utenfor rekkevidden av selskapskontroll ettersom slike selskaper er en del av kommunen som rettssubjekt. Kommunale foretak omtales imidlertid gjerne i kommunenes eierskapsmeldinger, så også i Sandnes sin. Sandnes kommune har dessuten utarbeidet eierstrategi for tomteselskapet. De vedtatte problemstillinger ved kontrollen her følger derfor samme MAL som en selskapskontroll.

En selskapskontroll av et selskap vil omfatte dette selskapet og heleide datterselskaper. Andre datterselskaper og tilknyttede selskaper vil bli omtalt, men i utgangspunktet ikke spesielt kontrollert. I foreliggende forvaltningsrevisjon vil datterselskaper og tilknyttede selskaper bli sett på vedrørende eieroppfølgingen, samhandlingen og risikoen. Sandnes tomteselskap KF har seks datterselskaper og fire tilknyttede selskaper. Det er ingen heleide datterselskaper.

Kontrollkriterier

Kontrollkriteriene er krav eller forventninger som revisjonen bruker for å vurdere funnene i undersøkelsene. Kontrollkriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f.eks. lovverk og politiske vedtak.

I dette prosjektet er følgende kriterier anvendt:

- Lovregler om kommunale foretak (kommunelovens kapittel 11)
- Foretakets vedtekter
- Vedtak gitt foretaket av kommunen (eierstrategi etc.)
- Aksjelovens kapittel 4 om Transaksjoner mellom selskapet og aksjeeiere mv.
- Forvaltningsloven og arbeidsmiljøloven
- Lovregler om offentlige anskaffelser og offentlighet
- KS Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunale selskaper

Vedtak gitt foretaket av kommunen gjelder primært eierstrategien, kommuneplanen, kommunedelplan Sentrum, utbyggingsprogrammet, økonomiplanen og boligsosial handlingsplan.

Vi har i faktadelen omtalt foretakets formål iht. vedtektene (formålsparagrafen) og vesentlige forhold i eierstrategien. Vedtektene og eierstrategien er i sin helhet tatt med i vedlegg. Lovreglene ligger på Lovdata sine nettsider. Anbefalingen om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunale selskaper ligger på KS sine nettsider.

Metode

Rapporten bygger på informasjon fra styret og administrasjonen (daglig leder og økonomisjefen). Vi har dessuten benyttet informasjon fra eier og vår egen regnskapsrevisjon. I tillegg kommer dokumentgranskning og direkte kontroller.

Vi avholdt 25.06.14 oppstartsmøte med administrasjonen i foretaket. Vi hadde 22.09.14 oppsummeringsmøte med styreleder og administrasjonen i foretaket. Foretaket er kontaktet underveis når det har vært behov for å avklare forhold. Kontaktperson har da vært økonomisjefen. Det er innhentet egenerklæringer fra samlet styre, daglig leder og fra eier.

Følgende spørsmål ble stilt eier (representert ved ordfører og rådmann):

Tabell V1 Spørsmål til eier om deres eieroppfølging (bystyret)	
1. Hvorfor er virksomheten organisert som eget selskap (foretak)? 2. Hva er begrunnelsen for valg av selskapsform? 3. Hvilke målformuleringer, verdidokumenter og retningslinjer har eier utarbeidet? 4. Hvilke rutiner for rapportering til eier er utarbeidet?	5. Har eier definert kriterier for valg og sammensetning av styret i selskapet? 6. Har det vært brukt valgkomité og hvor habilitets- og kompetansevurderinger var inkludert? 7. Gjøres det av eier evalueringer av styret? 8. Hva slags rolle spiller rådmannen ved oppfølging av virksomheten?

KS Eierforum Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunale selskaper
Som en del av kontrollen har vi også sett på det som står i KS Eierforum sin anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunale selskaper. Det er der tatt med en rekke anbefalinger overfor både eiere og selskaper. Kommunen omtaler KS sine anbefalinger i sin nye eierskapsmelding (2014). Det er lagt opp til å følge de aller fleste anbefalingene. For enkelte anbefalinger har kommunen en intensjon å følge anbefalingen eller velger kun å følge enkelte av punktene som inngår i anbefalingen.

Dokumentliste

Vi henviser til følgende kilder:

Lovregler for selskapet (foretaket)

- Kommuneloven av 25. september 1992 (særlig kapittel 11 om kommunalt foretak)
- Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997
- Lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet: Forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale og fylkeskommunale foretak av 24. august 2006
- Arbeidsmiljøloven av 17. juni 2005
- Forvaltningsloven av 10. februar 1967
- Lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999
- Nærings- og fiskeridepartementet: Forskrift om offentlige anskaffelser av 7. april 2006
- Fornyings- og administrasjonsdepartementet (gammelt departementsnavn): Veileder til reglene om offentlige anskaffelser fra november 2006 (sist oppdatert desember 2013)
- Lov om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova) av 19. mai 2006
- Justis- og beredskapsdepartementet: Forskrift til offentleglova (offentlegforskrifta) av 17. oktober 2008

Eierstrategi/eierstyring og selskapsledelse

- KS Eierforum (2011): Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak - utgave februar 2011

- Telemarksforskning-Bø (2008): Eierskap - Behov og muligheter for politisk styring av selskaper og samarbeid i kommunene (rapport utarbeidet for KS)
- NKRF (2012): Selskapskontroll – fra a til å (praktisk veileder) med vedlegg
- Kommuneforlaget (2011): Kommunalt eierskap - roller, styring og strategi av Vibeke Resch-Knudsen
- Kommuneforlaget (2012): Styring av kommunalt eide selskaper av Vibeke Resch-Knudsen
- KS Hovedstyret (2010): Nødvendig med et aktivt kommunalt eierskap

Selskapet (foretaket) og kommunen

- Vedtekter for Sandnes tomteselskap KF (bystyret sak 119/08 fra 09.09.08, sist ajourført/revidert bystyret sak 83/13 fra 18.06.13)
- Eierstrategi for Sandnes tomteselskap KF (bystyret sak 119/08 fra 09.09.08, ajourført/revidert bystyret sak 83/13 fra 18.06.13)
- Sammenslåing av Sandnes indre havn KF og Sandnes tomteselskap KF - økonomiplan og valg av styremedlemmer, avviklingsprosedyre (bystyret sak 185/12 fra 18.12.12)
- Nettsidene til Sandnes tomteselskap KF
- Foretakets bedriftspresentasjon (sist oppdatert mai 2014)
- Foretakets handlingsplan (strategiplan) 2010-2014 og 2014-2017
- Utvalgte risikoområder for foretaket (rapport PwC mai 2012, konfidensielt og for internt bruk)
- Presentasjon av utvalgte risikoområder for foretaket (PwC 23.05.12, konfidensiell)
- Anskaffelsespolitikk for Sandnes kommune (vedtatt av bystyret 11.02.07)
- Prosedyre (flytskjema) for offentlige anskaffelser (Sandnes kommune, sist revidert 05.06.14)
- Rutiner og protokollføring for offentlige anskaffelser mellom 100 000-500 000 kroner (Sandnes kommune, 06.08.07)
- Foretakets håndbok for prosjektkonkurranser
- Spørreundersøkelse foretakets prosjektkonkurranser (AD Moment AS, presentasjon juli 2014)
- Etiske retningslinjer og varslingsrutiner (Sandnes kommune, vedtatt av bystyret 14.09.10)
- Foretakets HMS-håndbok (1. utgave, 13.12.12)
- Foretakets årsberetninger, årsregnskaper og revisjonsberetninger 2011-2013
- Saker i foretakets styre 2012-2014 (sist av september 2014)
- Politiske saker om Sandnes tomteselskap KF (bystyret/formannskapet)
- Kommunens eierpolitiske strategi valgperioden 2011-2015 (3. utgave 29.04.14)
- Kommuneplan for Sandnes kommune 2011-2025 (vedtatt av bystyret 06.09.11)
- Kommunedelplan for sentrum (vedtatt av bystyret 06.09.11)
- Status utbyggingsprogram for Sandnes kommune 2013-2016, arealregnskap frem til 2025 (formannskapet sak 100/13 fra 27.08.13)
- Kommuneplan 2011-2025, arealregnskap og grovt utbyggingsprogram (notat 09.05.11 fra kommuneplankomiteen til Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland)
- Kommunens boligsosiale handlingsplan 2008-2015 (vedtatt av bystyret 14.10.08)
- Kommunens økonomiplan 2013-2016 og 2014-2017 (vedrørende tomteselskapet)

Sandnes bystyre vedtok i møte 29. april 2014 å legge forslag til ny Kommuneplan 2015-2030, Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2015-2030 og Miljøplan for Sandnes 2015-2030 ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Høringsfrist 20.08.14. Vi har ikke sett på disse planene.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

- Selskapenes vedtekter
- Selskapenes årsberetninger, årsregnskaper og revisjonsberetninger 2013

Andre kilder

- Rogaland Revisjon IKS: Årsoppgjørsnotater for Sandnes tomteselskap KF 2011-2013
- Brønnøysundregistrene (selskapsregisteret)

Vedtekter for Sandnes tomteselskap KF

Ajourførte vedtekter vedtatt av Sandnes bystyre 18.06.13. Vesentlige endringer er markert med understreket tekst. Vedtektene ble første gang vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.08, justert den 17.11.09 og 18.12.12.

§ 1 Navn og forretningskontor
a. Foretakets navn er Sandnes tomteselskap KF.
b. Foretakets forretningskontor er i Sandnes kommune.

§ 2 Formål

a. Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, samt dertil nødvendige arealer til andre offentlige formål, og overdra disse til tomtekjøpere og til kommunen.
b. I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner. *(tilføyelse iht. BS vedtak 17.11.2009)*
c. Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og <u>strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet</u>.
d. Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
e. Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

§ 3 Ansvarsforhold
a. Foretaket er opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr.102 med tilhørende forskrifter
b. Foretaket er ikke eget rettssubjekt.
c. Arbeidsgiveransvaret tilligger Sandnes kommune.
d. Foretaket opptrer på vegne av Sandnes kommune og innenfor den til enhver tid delegerte myndighet og økonomiske ramme som er gitt av Sandnes bystyre.

§ 4 Styrende organer
Foretakets styrende organer skal være bystyret, eller det organ som bystyret delegerer myndigheten til, og styret.

§ 5 Bystyret

1. Bystyret skal hvert år:
a) behandle foretakets økonomiplan og årsberetningen iht. de frister som følger av kommuneloven med forskrifter.
b) i september behandle foretakets strategirapport om utviklingen hittil i år og framtidsutsikter de neste 3-4 årene.
c) etter hhv. 30.4 og 31.8 behandle perioderapport og budsjettjusteringer for budsjettåret jfr. økonomireglementet

2. Øvrige saker behandles iht. bestemmelser som fremgår av lovgivning, herunder særlover og delegert myndighet innenfor foretakets virksomhetsområde.

3. Bystyret velger foretakets styre, dets leder og nesteleder.

Valgperioden for styremedlemmer følger kommunestyreperioden, når ikke annet følger av lov og forskrift. Valgperioden går frem til og med dato når nytt styre er valgt i forbindelse med konstitueringen av ny kommunestyreperiode.

Den kommunale valgnemnda innstiller til bystyret på samlet styre med både de folkevalgte og eksterne medlemmer og varamedlemmer til styret.

§ 6 Styret

Foretaksstyret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges av Sandnes Bystyre. Styret sammensettes av 5 representanter fra de folkevalgte og 2 eksterne representanter, samt 1 representant fra de ansatte. Eventuelt 4 (3) folkevalgte og 2 eksterne, samt 1 representant fra de ansatte, når slik representasjon kreves, jf. kommunelovens § 65 nr.3. (*endring iht. BS vedtak 18.12.2012*)

§7 Styrets myndighet

a. Styret skal lede foretaket i samsvar med foretakets vedtekter, de økonomiske rammer, retningslinjer, og delegert myndighet vedtatt av Sandnes bystyre, samt eierstrategien for foretaket. For øvrig følger den myndighet som er fastsatt i kommuneloven og særlovgivning med relevans for foretaket.

b. Styret skal utvikle og utarbeide planer for foretakets virksomhet i samsvar med vedtektenes § 2 og sørge for en forsvarlig organisering og forvaltning av tomteselskapet. Herunder påse at foretaket har rutiner mht. reglene for anskaffelser, merverdiavgift, finans- og risikostyring, HMS ansvar i operative enheter mv.

c. Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

d. Styrets myndighet omfatter også myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og til å treffe avgjørelser i personalsaker.

§ 8 Styrets møter

a. Styremøter skal avholdes i henhold til bestemmelsene i kommunelovens § 68.

b. Møtene holdes for åpne dører. Kommunelovens bestemmelser om habilitet skal følges ved behandling av saker i styret. Tilsvarende gjelder Offentleglova og Forvaltningslovens bestemmelser. (*tilføyelse iht. BS vedtak 17.11.2009*)

c. Rådmannen, personlig eller ved en av sine medarbeidere, og ordfører har møte- og tale rett i styremøtene jfr. hhv. Kommunelovens § 23 nr. 3 og § 9 nr. 4.

§ 9 Daglig leder

a. Foretaket skal ha en daglig leder som ansettes av styret.

b. Daglig leder forestår den daglige ledelse av foretaket og er direkte underordnet styret og skal følge de instrukser og pålegg som styret gir.

c. Daglig leder skal sørge for at foretakets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter og at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte.

d. Den daglige ledelsen omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan daglig leder bare avgjøre om styret i det enkelte tilfelle har gitt myndighet til det eller styrets beslutning ikke kan avventes uten vesentlig ulempe for foretaket eller for Sandnes kommune som helhet. Styret skal i så tilfelle snarest mulig underrettes om saken.

e. Daglig leder er styrets sekretær og forbereder og innstiller i alle saker for styrets behandling. Daglig leder har møte- og talerett i styrets møter, dersom ikke styret i enkeltsaker vedtar at vedkommende ikke skal kunne møte.

§10 Forholdet til rådmannen

a. Rådmannen har innenfor styrets myndighetsområde ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Rådmannen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til bystyret har behandlet saken.

b. Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av bystyret skal rådmannen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Rådmannens uttalelse skal legges frem for styret ved dets behandling av saken.

§11 Representasjon
Styret, eller daglig leder etter fullmakt fra styret, representerer foretaket utad og inngår avtaler på vegne av kommunen innenfor foretakets formål.

Daglig leder representerer foretaket utad innenfor saker som faller innenfor daglig leders myndighet.

§ 12 Budsjett og økonomiplan, regnskap og revisjon
a. Foretaket er pålagt å utarbeide økonomiplan og årsbudsjett for virksomheten iht. kommunelovens bestemmelser med tilhørende forskrifter. Styrets forslag til økonomiplan og årsbudsjett godkjennes av bystyret.
b. Styret har plikt til å påse at det føres lovmessig regnskap og revisjon av foretaket.

§13 Låneopptak
Foretaket kan gjennom sitt forslag til økonomiplan foreslå låneopptak. Rammen og betingelser fastsettes av bystyret.

Foretaket skal i slike tilfeller fremme et helhetlig forslag som viser foretakets økonomiske evne til å betjene låneopptaket selv.

§14 Endringer av vedtektene
Endringer av disse vedtektene kan kun vedtas av Sandnes bystyre.

Styret skal gis anledning til å uttale seg om forslag til endringer av vedtektene før disse fremmes for behandling i bystyret.

§15 Oppløsning
Bystyret kan beslutte å oppløse selskapet Sandnes tomteselskap KF.
Styret plikter å melde fra om oppløsning til Selskapsregisteret.

Eierstrategi for Sandnes tomteselskap KF

Ajourført eierstrategi vedtatt av Sandnes bystyre 18.06.13. Vesentlige endringer er markert med understreket tekst. Eierstrategien ble første gang vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.08.

1. FORMÅL

Sandnes bystyre uttrykker gjennom denne eierstrategien sine strategiske styringssignaler og forventninger til foretaket.

Utøvelsen av eierskapet, skal ha sitt grunnlag i denne, samtidig som den skal være dynamisk og klargjøre forventninger fra bystyret overfor styret i dets løpende arbeid i foretaket.

Ved eventuell motstrid mellom denne og foretakets vedtekter, vedtak fattet av bystyret eller ufravikelige bestemmer i lovgivningen, viker denne for disse.

2. EIERSTYRING AV TOMTESELSKAPET

Formålet med selskapsdannelsen er nedfelt i vedtektene § 2. Der fremgår det at realisering av kommunens utbyggingsvirksomhet, enten selv eller i samarbeid med andre er bystyrets overordnede mål med opprettelsen av tomteselskapet. Dette betyr at med vedtak om kommuneplan, utbyggingsprogram og økonomiplan definerer også bystyret de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomhet.

Disse omfatter i korte trekk følgende:

Kommuneplanen gir de langsiktige mål og strategier for utviklingen i Sandnes. Gjennom prioriterte dybdeområder er særlige områder satt i fokus. Mål og strategier knyttet til disse er direkte styringssignaler til foretaksstyret i sitt strategiske arbeid. Planens generelle tema om tjenester og arealforvaltning, legger tilsvarende rammebetingelser for hvordan bystyret vil styre sammenhengen mellom tjenestebehov og arealutvikling innenfor tilgjengelige økonomiske rammer. Bystyret legger til grunn at foretaksstyret følger opp disse i sitt arbeid med akkvisisjon og utvikling av frigitte utbyggingsarealer og transformasjonsområder.

Utbyggingsprogrammet er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser og detaljerer de første 4-6 årene av kommuneplanen iht. dens arealplan, bestemmelser og retningslinjer. Av programmet fremgår kommunens strategi og virkemidler for gjennomføring av en helhetlig utbyggingspolitikk, derav er målgruppen både private aktører og tomteselskapet. Plandelen av programmet angir prioritering av/rekkefølge på utbygginger av boligområder og tilhørende offentlige områder, samt områdenes utbyggingstempo avstemt ift. behovet for utbygd sosial infrastruktur i omsøkt område. Videre omfattes næringsområder generelt og prioriterte næringsarealer for realisering i kommunal regi spesielt. Sentrum og senterområder omhandles særskilt i utbyggingsprogrammet, herunder kommunens engasjement og prioritering både som planmyndighet og tilrettelegger.

Kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere *lokale sentre* i kommunen. Bystyret legger til grunn at kommunen skal aktivt delta i utviklingen av og realiseringen av disse områdene. Det forventes derfor at styret utarbeider en strategi for å ta et fremtidsrettet grep om sitt engasjement og på den måten sørger for at tomteselskapet spiller en sentral rolle i realiseringen av senterområdene.

Bystyret forventer at Sandnes tomteselskap KF engasjerer seg i utvikling av konsernets prioriterte strategiske prosjekter i *by- og sentrumsutviklingen*. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen konkretiserer bystyret slike prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket. Muligheter og rammebetingelser for arealtilgang vil være et sentralt element i disse oppdragene.

Arealeffektivitet innenfor *offentlige områder* er gitt en særskilt prioritet i kommuneplan. Med dette menes muligheter for gjenbruk av arealer over tid, sambruk av funksjoner og uteområder etc. Bystyret forventer at styret følger opp disse målene i utførelsen av oppdragene om offentlige arealer. Over tid er det bystyrets mål at resultatene kommer til uttrykk gjennom en mer effektiv arealbruk til offentlig formål og med

tilsvarende eller bedre kvalitet. Mer optimal bruk av arealene og flere funksjoner knyttet til samme areal forventes over tid å bidra til at kostnader forbundet med utviklingen av offentlige arealer reduseres.

Livskraftige bydeler og *likeverdige livsvilkår* for alle, er mål som fremgår av kommuneplan. Bystyret forventer at foretaket engasjerer seg i prosjekter i hele kommunen. Videre at styret videreutvikler redskaper som prosjektkonkurranse, for å oppnå reduserte kostnader for boligkjøper. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel fordi flere da kan kjøpe sin egen bolig. Tomteselskapet er kommunens redskap for å fremskaffe et variert boligtilbud og på den måten forventes et aktivt engasjement i gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan. Nasjonalt mål om at alle kan bo i egen bolig (eid eller leid) skal komme til uttrykk i styrets prioriteringer og langsiktige arbeid.

2.1 Strategiske mål

Bystyret legger til grunn følgende strategiske mål med opprettelsen av tomteselskapet:

a. Gjennomføre akkvisisjonsplan som sikrer langsiktighet i tilgang på utbyggingsareal.
b. Ha en markedsandel på min. 40 % innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sandnes kommune, utover transformasjonsområdene.
c. Være den foretrukne leverandør av ledige næringsarealer i Sandnes kommune generelt og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.
d. Være en kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør av tomter til kommunale behov.
e. Være kommunens foretrukne samarbeidspart og pådriver for utviklingen av nye store strategisk utbyggingsområder og prioriterte offentlige utviklingsprosjekter i bysentrum.

Det er styret sitt ansvar å utforme de overordnede mål og strategier for virksomheten. Bystyret forventer at styret vil være en pådriver for forbedringsarbeid og utvikling generelt og gjennom samarbeid med andre spesielt. Tiltak som fremmer boligsosial utbyggingspolitikk gis et spesielt fokus.

2.2 Økonomiske prinsipper i utbyggingspolitikken

Bystyret forventer at foretaket er en ledende og fremtidsorientert gjennomfører av kommunens utbyggingspolitikk.

Resultatkrav fra bystyret baserer seg på at følgende økonomiske prinsipper anvendes:

a. Prosjektkonkurranse skal anvendes der dette anses som et egnet virkemiddel til å få frem billige boliger i markedet.
b. Fremskaffe byggeklare tomter til Sandnes kommune sitt behov og i samsvar med avtalt kostnadsdekning i tomteprisen.
c. Tomteporteføljen av næringsarealer skal gi tilgang på et spekter av tomter/arealer og muliggjøre en aktiv næringsutvikling.
d. Engasjement i selskaper sammen med andre skal følge ordinære kontraktsforhandlinger og avtaleinngåelser. Begrensning av risiko skal stå i fokus ved slike avtaleinngåelser.

Prosjektkonkurranse er et effektivt virkemiddel for å kunne tilby gode og rimelige boliger til boligkjøper. Det er et resultatkrav fra bystyret at virkemidler som prosjektkonkurranse utvikles generelt og i boligsosial utbyggingspolitikk spesielt. Det er styrets oppgave å være pådriver i dette arbeidet.

2.3 Resultatkrav

Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd eller andre økonomiske bidrag fra bykassen og bykassen har ikke krav om årlig utbytte fra foretaket.

Foretaket har et ansvarlig lån til Sandnes kommune på kr 130 millioner. Finansutgiften for foretaket er årlig rente 3 måneders NIBOR + 3 % og nedbetaling over 30 år.

Styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for, og bystyrets krav om å være selvfinansierende – over tid.

I rapportering til bystyret skal følgende resultatmål fremgå:

- Arealporteføljen
  - Omsetning av tomter/arealer til bolig, næring og offentlige formål og utvikling over tid.
  - Arealreserver; varighet fremover, antatt verdi, utviklingspotensialet.
- Egenkapitalutviklingen totalt og med en analyse av utviklingen overtid, samt risiko fremover.
- Prosjektkonkurransens oppnådde avtalte priser for huskjøper sammenlignet med andre tilsvarende boliger ferdigstilt i området.

2.4 Krav til styring

Det er styrets ansvar å påse at foretaket følger de til enhver tid gjeldende retningslinjer og reglement som gjelder i Sandnes kommune, hva gjelder arbeidsgiverstrategi og personalpolitikk, HMS, økonomiforvaltning, risikostyring og administrativ styring og forvaltning.

3. STRATEGISKE SAKER - SAMARBEID

Kommunen, vil gjennom arbeidet med kommuneplanen, utbyggingsprogram, økonomiplan og andre strategidokumenter legge til grunn at foretaket gis en aktiv rolle som faglig bidragsyter, aktør og pådriver på vegne av kommunen (konsernet). Slikt samarbeid i planprosesser og prosjekter er avgjørende for den totale kvaliteten i kommunens del av utbyggingsvirksomheten.

Bystyret forventer at foretaket kan yte slik faglig bistand og at erfaringer og forbedringer spilles aktivt tilbake, slik at dette blir dynamisk.

Bystyret legger til grunn at foretaket arbeider langsiktig med grunnerverv for arealer til offentlig formål, med grunnlag i vedtatt kommuneplan. Langsiktighet skal bidra til å oppnå løsninger gjennom frivillige avtaler og en forsvarlig rågrunnspris. Hovedoppdraget om utvikling av arealer til offentlige formål i kommunal regi får normalt sin konkrete framdriftsmessige avklaring i økonomiplanbehandlingen i form av mandat for videre arbeid og eller vedtak om økonomiske avsetninger. På det grunnlaget iverksetter rådmannen oppdrag til tomteselskapet. Oppdrag som omfatter grunnerverv og eventuelt regulering gis minst 6-8 år før arbeid med byggeprogram skal påstartes.

Engasjement i spesielle prosjekter og større plan- og utredningsoppgaver gis som separate oppdrag. Normalt vil rammene for slike oppdrag være forankret i politisk vedtak gjort av formannskapet eller bystyret selv.

Foretaket har ansvaret for å iverksette utbyggingsaktiviteter i de frigitte bolig- og næringsområdene, samt prioriterte transformasjonsområder inkl. sentrum i samsvar med kommuneplanen og økonomiplanen.

I kommunens administrasjon er det rådmannen eller den som bemyndiges som er hovedkontakten mellom foretaket og kommunen i strategiske og prinsipiell saker. I enkeltprosjekter skjer samarbeidet og dialogen direkte med de berørte fagenheter.

4. LÆRENDE EIERSTRATEGI

Bystyret vil en gang i valgperioden revidere eierstrategien for Sandnes tomteselskap KF. Dette skjer normalt i det 3. året i kommunestyreperioden, og da i tilknytning til foretakets halvårsrapport i september dette året.

Styrets årsberetning med vurdering og analyse av framtidsutsiktene for foretaket vil her ha en sentral betydning for bystyrets arbeid.

Sandnes kommunes utbyggingspolitikk

Utdrag fra kommuneplanen 2011-2025

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling, og i samsvar med overordnede mål. Dette inkluderer en bærekraftig og klimavennlig utbyggings- og transportpolitikk, ansvar for biologisk mangfold, jordvern, estetikk og landskapsbilde, samt universell utforming. Arealplankart og bestemmelser er juridisk bindende. Kartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger, bestemmelsene og retningslinjene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken.

Strategiske og regionale forhold

Nasjonal politikk for vår region og for Sandnes kommune er utformet gjennom Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J). Her fastlegges områder for framtidig byutvikling, regional grønnstruktur, langsiktig grense mot landbruket, regionale infrastrukturtiltak og senterstruktur i et langsiktig perspektiv. Videre fastsettes byggetetthet i byområder med ulik tilknytning til kollektivtransport. Kommunens engasjement i Framtidens byer konkretiserer virkemidler for å oppnå målet om mer klimavennlig byutvikling. Kommuneplanens arealdel bygger på fylkesdelplanen og intensjonene i Framtidens byer.

Hovedmål for arealforvaltningen

Sandnes vil være

- et bærekraftig bysamfunn gjennom utbyggings- og transportpolitikk.
- ansvarlig for biologisk mangfold, jordvern, estetikk og landskapsbilde
- framtidsrettet innenfor universell utforming
- opptatt av at fritidsbebyggelse er tilpasset allmenne friluftsinteresser

Det etablerte utbyggingsmønsteret legger sterke føringer for arealplanleggingen. Eksisterende bebyggelse representerer et forholdsvis stort potensial for arealøkonomisering ved opprydding, gjenbruk, fortetting og revitalisering. Lokalisering av ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende tettsted vil også bidra til en styrking av eksisterende bo- og næringsmiljøer, og vil innebære en bedre utnyttelse av nedlagte investeringer i teknisk og sosial infrastruktur. Byen bør derfor vokse gjennom en naturlig utvikling og som en fortsettelse av det eksisterende tettsted.

Med bakgrunn i god kunnskap om kapasitet innenfor godkjente byggearealer, utbygd areal de siste årene og behov for avklaringer og strategiarbeid knyttet til realisering av fylkesdelplanen, legges følgende hovedgrep til grunn for kommuneplanens arealdel:

- Nye områder lokaliseres i tilknytning til eksisterende tettsted (restarealer og nye arealer i direkte kontakt med eksisterende tettsted) og i aksen mot Sandnes øst.
- Det satses på kollektivtransport, gang- og sykkelforbindelser (ved styrking av sentrum som kollektivknutepunkt og styrking av korridorer for kollektivtrafikk). Videre å tilrettelegge for gang og sykkel og å fullføre overordnete vei- og kollektivforbindelser.
- Det skal tilrettelegges for et variert næringsliv.
- Det etableres gode forbindelser internt i byggeområdene og til overordnede tur- og rekreasjonsområder gjennom et nett av eksisterende og planlagte turdrag.
- Det legges fortsatt opp til fortetting av eksisterende områder med vekt på helhet og kvalitet (ved hjelp av overvåking av realisering av utbyggingsprogrammet, og egen overordnet planlegging og planoppfølging).

Det er i kommuneplanen videre satt opp mål, strategier og tiltak når det gjelder utbyggingspolitikken mv. Det er også med en beskrivelse av nye tiltak i kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet plankart for kommuneplanens areadel. Bestemmelser og retningslinjer for arealbruken er i et eget dokument. Egen kommunedelplan for Sentrum og Miljøplan er også utarbeidet. Andre styrende dokumenter på området er kommunens utbyggingsprogram, boligsosial handlingsplan og økonomiplanen.

Kommunens valg av oppgaveløsning og tjeneste-produksjon (kommunale foretak)

Utdrag fra kommunens eierpolitiske strategi (eierskapsmelding) fra 2014.

Bruk av kommunale foretak og bestiller/utførermodellen
Med virkning fra 1.1.2000 ble det tatt inn i Kommuneloven bestemmelser om at kommunene også kan organisere sin virksomhet som kommunale foretak. Sandnes kommune benyttet denne lovendringen og opprettet Sandnes Kulturhus KF (driftsorganisasjonen), Sandnes Kino KF (driftsorganisasjonen) og Sandnes tomteselskap KF (kommunens operative utbyggingsvirksomhet). Sandnes Kino KF ble senere på høsten i 2000 fusjonert med Stavanger Kino og Kino Z AS ble etablert. Sandnes tomteselskap var i perioden 2. halvår 2005 til ut 2008 skilt ut som 100 % eid kommunalt aksjeselskap i Sandnes kommune. Fra 1.1.2000 ble tidligere Sandnes Havn KB (kommunal bedrift) omdannet til kommunalt foretak, da kommunal bedrift utgikk fra loven som mulig organisatorisk styringsform. I 2005 ble også kommunens operative parkeringsdrift skilt ut og lagt i eget foretak Sandnes Parkering KF. Denne organisatoriske endringen var også begrunnet i varsel om nye regelverksendringer innenfor parkeringsområdet, bl.a. med skille mellom offentlig og privat parkeringsdrift.

I årene 2004–2006 var også eiendomsforvaltningen i kommunen organisert som kommunalt foretak. Byggeprosjektvirksomheten var i samme perioden opprettholdt som stabsenhet. Ved avviklingen av eiendomsselskapet ble det gjort flere organisatoriske endringer. Eiendomsområdet ble samlet som en strategisk stab direkte hos rådmannen og bestillerfunksjonen knyttet til forvaltningen ble lagt i sin helhet til staben, i tillegg ble gjennomføring av alle byggeprosjekter beholdt i staben. Utførerenhetene renhold og vedlikehold/drift ble samlet i felles resultatenhet Byggdrift, tilsvarende ble utfører og bestiller/forvalteroppgavene innenfor Park og Idrett skilt. Dette i samsvar med bestiller og utførerorganiseringen.

I 2009 ble driftsorganisasjonen i senter for kunst og film – KINOKINO opprettet som kommunalt foretak og senere på høsten ble driftsorganisasjonen knyttet til utviklingen av kommunens havneeiendommer opprettet som Sandnes indre havn KF. I løpet av 2009 ble det også gjennomført et arbeid som resulterte i samling av kommunens interne utførere knyttet til bygg- anlegg og matproduksjon i en enhet Sandnes bydrift. I løpet av 2012 ble Sandnes indre havn KF fusjonert med Sandnes tomteselskap KF. Samme året ble også Senter for kunst og film – KINOKINO KF og Sandnes Kulturhus KF oppløste og kommunen etablerte virksomhetene i ett nytt foretak Sandnes kunst- og kulturhus KF. Samtlige endringer hadde virkningsdato fra 1.1.2013.

Fra 1.1.2014 er hele virksomheten i stabsenheten eiendom (forvaltning og byggeprosjekter) lagt i nytt foretak Sandnes Eiendomsselskap KF. Foretaket er gjennom vedtektene tillagt oppgavene utfører i konsernet hva gjelder gjennomføring av byggeprosjekter som følger av vedtatt økonomiplan. Videre har foretaket ansvaret for å utøve bestillerfunksjonen på vegne av resultatenhetene hva gjelder byggdriftstjenester (fra interne og eksterne utførere).

Pr. 1.1.2014 har Sandnes kommune følgende fem kommunale foretak:

- Sandnes Havn KF
- Sandnes tomteselskap KF
- Sandnes Parkering KF
- Sandnes kunst- og kulturhus KF
- Sandnes Eiendomsselskap KF

Regler for valg av styrende organ i kommunale foretak

Utdrag fra kommunens eierpolitiske strategi (eierskapsmelding) fra 2014.

Oppnevning av representanter til de styrende organ skjer på ulike måter avhengig av om det er et kommunalt foretak, et selskap eller en stiftelse. Det respektive lovverk setter rammene for hvordan dette skal skje. Videre er det bestemmelser i regelverkene som medfører at styremedlemmer blir inhabile ved behandlingen av saker i folkevalgt organ i kommunen når selskapet er part i saken.

Kommuneloven § 80 a – krav om kjønnsbalanse
For styret i kommunale foretak gjelder bestemmelsen om at det underrepresenterte kjønn skal være representert med minst 40 %. Reglen gjelder for styresammensetningen av styrets medlemmer for seg og varamedlemmer for seg. Reglen gjelder også datterselskaper i KF når dette er eid av det offentlige (kommuner og fylkeskommuner) med to tredjedeler.

Habilitetsregelen i forvaltningsloven § 6 1.ledd bokstav e
Stortinget vedtok våren 2009 endringer i forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav e. Endringen trådte i kraft 01. november 2011.

Lovendringen innebærer en skjerping av habilitetsreglene for;

- offentlige tjenestemenn/folkevalgte som også er leder eller medlem av styre eller bedriftsforsamling i offentlig heleide selskaper, dvs. at det tidligere unntaket i § 6 første ledd bokstav e er opphevet.

På bakgrunn av den ovennevnte lovendringen vil inhabilitet inntre automatisk for en tjenestemann eller folkevalgt som også er leder eller medlem av styre eller bedriftsforsamling i offentlig heleide selskaper, når saker hvor selskapet er part skal behandles i folkevalgte organer eller administrasjonen i kommunen.

Hovedbegrunnelsen for lovendringen var å bidra til større klarhet om hvilke roller en tjenestemann/folkevalgt utøver i en bestemt situasjon, når vedkommende også er leder, styremedlem eller medlem av bedriftsforsamlingen i et offentlig heleid selskap. Regelendringen er også begrunnet med at det utad skal vise ryddige og klare ansvarsforhold internt i kommune/fylkeskommune.

Regelen kommer til anvendelse *for ethvert selskap som er eget rettssubjekt*. Det gjelder medlemmene av styret og bedriftsforsamling. Selskapstypene som omfattes er AS, ASA, IKS, interkommunale samarbeider etter KL § 27 samt stiftelser som er egne rettssubjekt. Kommunale foretak er ikke eget rettssubjekt og faller således utfor bestemmelsen.

Foretakets prosjektkonkurranser

Prosessen som vedrører prosjektkonkurranse deles inn prosesstegene:
1. Anbudskonkurranse
2. Valg av tilbydere
3. Valg av utbyggere

Anbudskonkurranse
En fremstilling av de ønskete spesifikasjoner og krav til boligene blir sendt ut i en anbudskonkurranse. Det blir også informert om konkurransen via annonser. Deretter avholdes et informasjonsmøte hvor det blir gitt en gjennomgang av prosjektet og aktørene får anledning til å stille spørsmål. Det settes en frist for påmelding til konkurransen.

Kriterier for valg av tilbydere
Utvelgelsen bygger på den enkelte tilbyders:
- Kompetanse for planlegging, prosjektledelse og utbygging av boligfelt
- Erfaring fra tilsvarende feltutbygging
- Erfaring med bruk av konsulenter og arkitekter
- Kapasitet til å gjennomføre prosjektet
- Erfaring med markedsføring og salg
- At de kun bruker kvalifiserte underleverandører
- At de har godkjent internkontroll system
- Skatteattest og HMS erklæring leveres inn av alle

Loddtrekning
I de tilfeller hvor flere tilbydere blir godkjent utføres en silingsprosess ved hjelp av loddtrekning. ST ønsker i hovedsak ikke flere enn tre tilbydere. Dette er begrunnet i at prosessen er kostnadskrevende for tilbyderne.

Kriterier for valg av utbygger
Etter at tilbyderne leverer inn sine bidrag gjenstår prosessen med endelig utvelgelse av utbygger/e.

ST bruker følgende formulering på hvilke kriterier som skal legges til grunn for vurderingen:
«Den som etter en samlet vurdering anses å ha de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten vil bli ansett som vinner. Kvalitetsbegrepet omfatter så vel arkitektoniske som bruksmessige og tekniske forhold.»

Den generelle formuleringen samt de spesifikke kriteriene i hver konkurranse utgjør kriteriene for valg av utbygger. Det benyttes en sjekkliste hvor hvert tilbud vurderes opp mot de oppsatte kriteriene.

Foretakets håndbok for prosjektkonkurranser

Det er følgende innhold i håndboken:

Tabell V2 Foretakets håndbok for prosjektkonkurranser (innholdsfortegnelse)	
01 SJEKKLISTE Sjekkliste for internkontroll vedlegges Gjennomgå detaljplan/bestemmelser/høyder kritisk sammen med prosjektleder Avklare målgruppe/konkretisere oppgaven for utbyggerne **02 ANNONSE/KUNDEOVERSIKT** Forslag annonse og adresseliste utbyggere vedlagt **03 ORIENTERINGSMØTE** Deltakerliste – presentasjon – prisliste – prosjektprogram Reguleringskart – reguleringsbestemmelser – formingsveileder Skjema for søknad om deltakelse Finansieringsbevis Spesielle forhold **04 SØKNAD OM DELTAKELSE** Søknadsskjema med vedlegg Signert skjema loddtrekning av deltakere En utbygger som er valgt på orienteringsmøte foretar loddtrekning **05 OPPSTARTSMØTE** Referat legges ved – avtalt innleveringsfrist – spørsmål fra utbyggere avklares Prosedyre gjennomgås/tildelingsregler gjennomgås samt søknadsskjemaer for kjøperne **06 INNLEVERING** Innlevering – tomteplan – fasade og plantegning hus – prosjektbeskrivelse Prisliste med betalingsbetingelser **07 PRESENTASJON JURY** To fra tomteselskapet og en ekstern Den eksterne kan variere mellom byggesak/byplan eller ekstern arkitekt **08 EVALUERING/SVARBREV TILBYDERE** Evalueringsskjema vedlegges Forslag til svarbrev vedlegges **09 KONTRAKT MED VEDLEGG** **10 SALG TIL SLUTTKUNDE** Annonse/søknader/loddtrekning	

Foretakets spørreundersøkelse vedrørende prosjektkonkurranser

Spørreundersøkelse til utbyggerne våren/sommeren 2014. Totalt 22 utbyggere hvorav 16 har svart. Undersøkelsen ble gjennomført av AD Moment AS og presentert tomteselskapet i juli 2014.

Tabell V3 Sandnes tomteselskap KF - Spørreundersøkelse prosjektkonkurranser

Kort oppsummering av resultater
Det ser ikke ut til at det har kommet noen oppsiktsvekkende resultater fra denne spørreundersøkelsen – utbyggerne virker i stor grad fornøyde med gjennomføringen av prosjektkonkurransene. Resultatene er ikke fullt så positive når det gjelder utfordringen med å levere kvalitetsboliger til lave priser, men her er marginene såpass små at det ikke oppfattes som et særlig stort problem for utbyggerne.

Her følger en kort oppsummering av resultatet på hvert av spørsmålene:
1. Direkte e-post og avisannonser er viktige informasjonskanaler for utbyggerne i. f. m. utlysning av prosjektkonkurranser.
2. Utbyggerne synes informasjonen presentert i informasjonsmøte er nyttig som et beslutningsgrunnlag for å være med i prosjektkonkurransen.
3. Et stort flertall svarer at søknaden for å delta i prosjektkonkurransen er enkel å utarbeide, og det tar ikke mye tid.
4. Et stort flertall svarer at loddtrekningen oppleves som svært rettferdig.
5. Et stort flertall svarer at utvelgelsen av deltakere til konkurransen ikke burde vært gjort på en annen måte.
6. Utbyggerne er ganske fornøyde med grunnlaget som Sandnes tomteselskap overleverer i tilbudsfasen.
7. Samtlige svarer at de er fornøyd med Sandnes tomteselskap sine krav til innlevering av materiell og pristilbud.
8. Et lite flertall er enig i påstanden: «For å levere den beste prisen i tilbudet til Sandnes tomteselskap må vi fire på kvalitet».
9. Flertallet svarer at det er utfordrende å møte Sandnes tomteselskap sitt krav om å tilby de rimeligste boligene med den beste kvaliteten.
10. På spørsmålet om i hvilken grad Sandnes tomteselskap sitt ønske om å kombinere lave priser og gode løsninger er realistisk, er utbyggerne delt 50/50 (realistisk/urealistisk).
11. Et stort flertall er enig i påstanden «Juryene i prosjektkonkurransen velger verdige vinnere til å utføre prosjektet».
12. Et stort flertall svarer at de opplever prosessen fra kontraktsinngåelse med Sandnes tomteselskap til overlevering av tomter som ryddig.
13. Utbyggerne opplever ikke store variasjoner i salgbarhet på tomtene i de forskjellige prosjektkonkurransene.
14. Over 90 % svarer at de er fornøyd med dagens gjennomføring av Sandnes tomteselskap sine prosjektkonkurranser.
15. 9 av 16 respondenter kom med innspill/tips til forbedringer, disse kan man lese på de siste sidene i denne presentasjonen.

Foretakets årsregnskaper for 2011-2013

Nedenfor har vi tatt med foretakets årsregnskaper for årene 2011-2013.

Sandnes tomteselskap KF fusjonerte 01.01.13 med Sandnes indre havn KF. Dette endrer særlig balansestørrelsene i 2013 for tomter og langsiktig gjeld (gjeld til Sandnes Havn KF). Økningen her er begge steder på 135 millioner kroner.

Tabell V4 Sandnes tomteselskap KF - Resultatregnskaper 2011-2013 (tall i tusen kr)

	2011	2012	2013
Salgsinntekter	253 949	110 398	292 171
Andre driftsinntekter	1 012	1 170	3 101
Sum driftsinntekter	**254 961**	**111 568**	**295 272**
Lønnskostnader	5 522	6 857	8 368
Kostnader solgte tomter	211 310	77 173	167 832
Avskrivninger	25	69	99
Andre driftskostnader	2 391	4 717	6 704
Sum driftskostnader	**219 248**	**88 816**	**183 003**
Driftsresultat	**35 713**	**22 752**	**112 269**
Renteinntekter	3 532	4 215	4 799
Gevinst aksjesalg		556	
Rentekostnader	4 860	5 675	6 425
Sum finansposter	**-1 328**	**-904**	**-1 626**
Utbytte/overføring kommunen	8 000		
Bruk av disposisjonsfond	-8 000		
Aktivering rentekostnader	-4 860	-5 675	-6 425
Overskudd	**39 245**	**27 523**	**117 068**

Merknad: Aktivering rentekostnader gjelder rentekostnader i forbindelse med tomteutviklingen.

Tabell V5 Sandnes tomteselskap KF - Balanseregnskaper 2011-2013 (tall i tusen kr)

	2011	2012	2013
Inventar, bil	688	798	699
Aksjer i datterselskaper mv.	17 995	23 714	30 470
Pensjonsmidler	196	134	39
Utlån Brattebø Gård AS	25 900	13 223	
Fordring Kleivane Utviklingsselskap AS	28 428		
Fordring Sandnes boligbyggelag	24 375		
Fordring Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS		4 611	807
Sum anleggsmidler	**97 582**	**42 480**	**32 015**
Tomter	134 063	181 156	315 206
Kundefordringer	3 384	6 292	15 315
Andre fordringer	120 739	62 720	150 464
Bankinnskudd, kontanter mv.	105 323	173 638	143 814
Sum omløpsmidler	**363 509**	**423 806**	**624 799**
SUM EIENDELER	**461 091**	**466 286**	**656 814**
Innskutt egenkapital	100 323	100 323	100 323
Opptjent egenkapital	114 056	111 579	231 234
Sum egenkapital	**214 379**	**211 902**	**331 557**
Diverse forpliktelser	15 000	15 000	22 000
Langsiktig gjeld	28 427		135 000
Ansvarlig lån Sandnes kommune	100 000	125 667	121 334
Sum langsiktig gjeld	**143 427**	**140 667**	**278 334**
Leverandørgjeld	11 669	21 459	4 742
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift mv.	1 108	1 400	1 901
Gjeld Sandnes kommune mv.	8 050	17 997	8 458
Forskudd solgte tomter			13 451
Annen kortsiktig gjeld	82 458	72 861	18 371
Sum kortsiktig gjeld	**103 285**	**113 717**	**46 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**461 091**	**466 286**	**656 814**

Merknad: Tomter er verdsatt til laveste verdi av anskaffelesekost og virkelig verdi.[48]

[48] Anskaffelseskost består av kjøpspris med tillegg av utviklingskostnader og finansieringskostnader.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Dette er iht. tomteselskapets årsregnskap for 2013 (note 7) og oppdatert med tertialrapport nr. 2 i 2014 (note 3). Det er her også en mindre eierandel på 6,68 % i Austrått Utvikling AS (nytt selskap etablert i 2014). Bokført verdi (kostpris) der er på 607 880 kroner. Bokført verdi for alle eide selskaper (aksjer) er således totalt 36 477 341 kroner.

	Ervervet	Kontor	Eierandel
Kvelluren Næringseiendom AS	2005	Sandnes	34 %
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36 %
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70 %
Kleivane Utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	64,5 %
Sandnes Øst Utvikling AS	2011	Sandnes	60 %
Nord Jæren Utvikling Sandnes AS	2012	Sandnes	39,6 %
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	70,47 %
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60 %
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60 %
Ruten Parkering AS	2014	Sandnes	40 %

	Aksjekapital	Antall aksjer	Egenkapital (100 %)	Bokført verdi (kostpris)
Kvelluren Næringseiendom AS	100 000	1 000	4 260 003	1 670 000
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	21 092 203	1 520 225
Brattebø Gård AS	100 000	100	8 122 538	105 000
Kleivane Utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	21 789 372	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	1 000 000	1 000	1 001 738	1 800 000
Nord Jæren Utvikling Sandnes AS	7 000 000	7 000	22 821 783	9 574 231
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 000 000	100 000	2 991 792	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	1 480 000	3 300 000
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	2 451 203	1 500 000
Ruten Parkering AS				600 000
Sum Egenkapital og Bokført verdi			86 010 632	35 869 461

Konsernregnskap

Tomteselskapet har fått utarbeidet konsernregnskap hvor datterselskaper og tilknyttede selskaper er tatt med. Dette skjedde første gang for 2012. I konsernregnskapet er det beskrevet konsolideringsprinsipper.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Sandnes tomteselskap KF og datterselskaper hvor tomteselskapet har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Det betyr at selskaper som eies med mer enn 50 % er konsolidert inn i konsernregnskapet som datterselskaper. I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Investeringer i aksjer hvor tomteselskapet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av årets resultat i tilknyttede selskaper resultatføres i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 % av aksjene.

Nedenfor er det tatt med konsernregnskapet (resultatregnskapet) for 2013.

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Konsernregnskap

RESULTATREGNSKAP

31.12.2013

	Konsern 2013	Morselskap **2013**	Konsern **2012**
Driftsinntekt			
Salgsinntekter	353 472 491	292 170 850	160 561 251
Annen driftsinntekt	541 678	3 101 678	1 169 552
Sum driftsinntekt	354 014 169	**295 272 528**	**161 730 803**
Driftskostnad			
Lønnskostnad	8 367 534	8 367 534	6 857 432
Kostnader solgte tomter	229 395 934	167 832 364	122 925 202
Avskrivninger	99 000	99 000	68 813
Annen driftskostnad	7 510 676	6 704 172	7 175 638
Sum driftskostnad	245 373 144	**183 003 070**	**137 027 085**
Driftsresultat	108 641 025	**112 269 458**	**24 703 718**
Finansposter			
Renteinntekt	5 716 705	4 799 005	4 595 419
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1 764 070		2 384 595
Gevins v/salg aksjer			555 938
Rentekostnad	6 754 115	6 425 000	6 301 253
Sum finansposter	726 660	**(1 625 995)**	**1 234 699**
Skattekostnad	-815 055		301 519
Aktiverte renter	(6 425 000)	(6 425 000)	(5 674 737)
	-6 425 000	-6 425 000	-5 674 737
Overskudd	116 607 740	**117 068 463**	**31 311 635**
Herav minoritetsandel	-404 744		599 441
Herav Sandnes tomteselskap KF	117 012 484		30 712 194
Total	116 607 740		31 311 635

Rogaland Revisjon IKS

Regnskapsrevisjon Forvaltningsrevisjon Selskapskontroll Andre tjenester

Rogaland Revisjon IKS

Lagårdsveien 78
4010 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 53 40 03

www.rogaland-revisjon.no