

## PROTOKOLL

fra

## STYREMØTET

i

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

**Torsdag 28.09.18 i Havnegaten 15.**

Til stedet                   Annelin Tangen, Sofie Margrete Selvikvåg, Leiv Rune Mjølunes, Bjørn M Stangeland, Jan Voll, Tore Martinsen

Fra rådmannen            Sidsel Haugen

Forfall                    Astrid Sjurseike

Til stede for administrasjonen    Odd Inge Rødland.

Innkallingen ble godkjent.

40/17 **Protokollen fra forrige møte ble godkjent og signert**

42/17 **Budsjett 2018-2021**

Salgsbudsjettet for 2018-2021 er basert på en gjennomgang av salgs potensiale pr prosjekt. Marked vurderes som ustabil. Det gjelder særlig boligmarkedet.

Næringstomtemarked er fortsatt vanskelig.

Budsjettarbeidet for 2018 er prioritert i 4 årsbudsjettet.

Styret i selskapet tilrår bystyre å fatte slikt vedtak.

Styret anbefaler at bystyret godkjenner selskapets økonomiplan for perioden 2018-2021.

Styret anbefaler at bystyret godkjenner selskapets budsjett for 2018 med et resultat på kr 18 mill.

Selskapet har god soliditet, likviditet og et resultat som er noe lavere enn nøkkeltallet på 15%. Resultatet utgjør 11,1% av omsetningen etter finans.

Annelin Tangen

Astrid Sjurseike

Bjørn M Stangeland

Leiv Rune Mjølunes

Jan Voll

Tore Martinsen

Sofie Margrete Selvikvåg

28.09.17

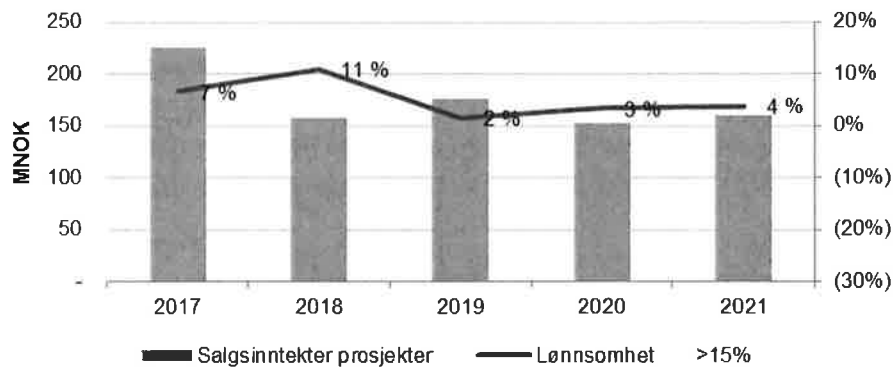
Torgeir Ravndal

## 42/17 Budsjett 2018 - 2021

Budsjett 2018-2021 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet. Input til modellen er antakelser og vurderinger knyttet til konkrete prosjekt som det jobbes med i dag eller som med stor grad av sikkerhet vil kunne påbegynnes innen 2 år. Nærmeste driftsår baserer salgstill, varekost og bidrag på konkrete kalkyler. 2 siste år er basert på omsetning og historisk bidrag på lignende prosjekter.

| <b>Prognose STS KF</b>                     | <u>Til simulering</u>                      |             |             |              |              |              |
|--|--|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|  | <b>Alle tall i MNOK (nominelle kroner)</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b>  | <b>2020</b>  | <b>2021</b>  |
| <b>Resultatregnskap</b>                    |  |             |             |              |              |              |
| Salgsinntekter prosjekter                  |  | 226         | 157         | 176          | 152          | 160          |
| Annen driftsinntekt                        |  | 6           | 4           | 3            | 3            | 3            |
| Kostnader prosjekter                       |  | -195        | -127        | -158         | -130         | -137         |
| Lønnskostnad                               |  | -9          | -10         | -10          | -11          | -11          |
| Annen driftskostnad                        |  | -8          | -10         | -11          | -12          | -12          |
| Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt |  | 7           | 0           | 0            | 0            | 0            |
| Netto finans                               |  | -11         | 2           | 2            | 3            | 3            |
| <b>Resultat</b>                            |  | <b>15</b>   | <b>18</b>   | <b>3</b>     | <b>5</b>     | <b>6</b>     |
| <b>Balanse</b>                             |  |             |             |              |              |              |
| <b>Eiendeler</b>                           |  |             |             |              |              |              |
| Aksjer                                     |  | 28          | 28          | 28           | 28           | 28           |
| Andre anleggsmidler                        |  | 11          | 11          | 11           | 11           | 11           |
| Tomter                                     |  | 446         | 477         | 462          | 460          | 469          |
| Kundefordringer                            |  | 3           | 3           | 3            | 3            | 3            |
| Andre kortsiktige fordringer               |  | 210         | 210         | 210          | 210          | 210          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 203         | 243         | 343          | 311          | 337          |
| <b>Sum eiendeler</b>                       |  | <b>902</b>  | <b>972</b>  | <b>1 058</b> | <b>1 023</b> | <b>1 058</b> |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                |  |             |             |              |              |              |
| Innskutt egenkapital                       |  | 100         | 100         | 100          | 100          | 100          |
| Opptjent egenkapital                       |  | 378         | 395         | 398          | 403          | 409          |
| <b>Sum EK</b>                              |  | <b>478</b>  | <b>496</b>  | <b>498</b>   | <b>504</b>   | <b>510</b>   |
| Ansvarlig lån                              |  | 210         | 205         | 201          | 196          | 192          |
| Annen langsiktig gjeld                     |  | 21          | 21          | 21           | 21           | 21           |
| Leverandørgjeld                            |  | 3           | 4           | 4            | 5            | 6            |
| Skyldige offentlige avgifter               |  | 2           | 2           | 2            | 2            | 2            |
| Kortsiktig gjeld Sandnes kommune           |  | 16          | 16          | 16           | 16           | 16           |
| Forskudd                                   |  | 4           | 31          | 92           | 71           | 104          |
| Annen kortsiktig gjeld                     |  | 168         | 198         | 223          | 208          | 208          |
| <b>Sum gjeld</b>                           |  | <b>424</b>  | <b>477</b>  | <b>559</b>   | <b>519</b>   | <b>548</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>            |  | <b>902</b>  | <b>972</b>  | <b>1 058</b> | <b>1 023</b> | <b>1 058</b> |

### Prognose: Omsetning og lønnsomhet



### Alle tall i MNOK (nominelle kroner)

|   | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Kontantstrøm fra drift</b>               |            |            |            |            |            |
| Innbetaling salg                            | 98         | 214        | 263        | 116        | 192        |
| Utbetaling tomter og opparbeidelse          | -159       | -146       | -132       | -117       | -135       |
| Netto aksjer                                | 7          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer | -5         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Lønnskostnad                                | -9         | -10        | -10        | -11        | -11        |
| Annen driftskostnad                         | -8         | -10        | -11        | -12        | -12        |
| Annen driftsinntekt                         | 6          | 4          | 3          | 3          | 3          |
| Renteinntekter                              | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| <b>Kontantstrøm fra drift</b>               | <b>-67</b> | <b>55</b>  | <b>115</b> | <b>-17</b> | <b>41</b>  |
| <b>Kontantstrøm fra finansiering</b>        |            |            |            |            |            |
| Nedbetaling KG Sandnes Kommune              | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Opptak av annen kortsiktig gjeld            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Rentekostnader gjeld                        | 7          | -11        | -11        | -11        | -11        |
| <b>Kontantstrøm fra finansiering</b>        | <b>7</b>   | <b>-11</b> | <b>-11</b> | <b>-11</b> | <b>-11</b> |
| <b>Endring i likviditetsbeholdning</b>      | <b>-61</b> | <b>44</b>  | <b>104</b> | <b>-28</b> | <b>30</b>  |

| Nøkkeltall                           | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Lønnsomhet >15%                      | ● 7 %  | ● 11 % | ● 2 %  | ● 3 %  | ● 4 %  |
| Likviditet og finansieringsevne >100 | ● -68  | ● -108 | ● -184 | ● -184 | ● -177 |
| Soliditet >45% inkl ans lån          | ● 72 % | ● 67 % | ● 61 % | ● 63 % | ● 61 % |

Likviditet og finansieringsevne for 2020 og 2021 blir feil pga. modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2022 og 2023)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

- Lønnsjustering 2% pr år 2018 – 2021
- Generell kostnadsvekst på 2% pr år
- Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.
- Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.
- Hovedfokus er 2018.
- Bidrag 2019-2021 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs. vi inntektsfører salg av tomter når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

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

|           | Budsjett 2018 |             |               |      |
|-----------|---------------|-------------|---------------|------|
|           | Salgsinntekt  | Varekostnad | Dekningbidrag | DG   |
| Bolig     | 86            | 73          | 13            | 15 % |
| Næring    | 43            | 27          | 16            | 37 % |
| Offentlig | 29            | 26          | 3             | 9 %  |
| Sum       | 157           | 126         | 31            | 20 % |

### Bolig

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2018 er basert på områder som er byggeklare. Kleivane er i produksjon og er et populært boområde, Siste rest av B7 samt B3/B4 kommer i 2018. Nye områder som kommer i 2018 er delfelt som kommer innenfor Austrått utvikling as, Åsveien 140 og Hommersåk HO17.

### Næring

Største prosjekt for næring i 2018 er knyttet til Stangeland KA-1 samt salg av areal til Statens vegvesen også på Stangeland. I tillegg er det lag opp til start av salg på Hesthammer. Det jobbes videre med resalg av 2 tomter som er tilbakekjøpt i 2016.

### Offentlig

Offentlige tomter i 2018 består av tomt til svømmeanlegg Iglemyr. Når det gjelder salg av offentlige tomter så ble mange salg signert i 2016 og 2017.

### Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning. Fra 2018 er det ikke lenger bruk av vikar.

Bufferen som er opparbeidet til pensjonskostnader reduseres i 2018 tilsvarende 2017. Ca. 0,4 mill. pr år.

Annen driftskostnad holdes på samme nivå som 2017 justert for kostnadsøkning. Ny el-bil som vil bli leaset er en videreføring av posten fra 2017, samt midler til nytt kundearrangement 2018. Støtten til BLINK, Tour des Fjord/Hammer Race og Nordsjørittet opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 4,2 mill.

