

PROTOKOLL

fra

STYREMØTET

i

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Onsdag 26.09.18 i Havnegaten 15.

Til stedet Annelin Tangen, Sofie Margrete Selvikvåg, Leiv Rune Mjølssnes, Astri Sjurseike, Bjørn M Stangeland, Arne B Espedal, Tore Martinsen

Fra rådmannen Sidsel Haugen

Forfall Jan Vold

Til stede for administrasjonen Odd Inge Rødland.

SAKSPROTOKOLL

31/18 Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner økonomiplan 2019-2022 for Sandnes tomteselskap KF

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner årsbudsjettet for 2019 med et resultat på kr 12 mill.

Annelin Tangen

Astrid Sjurseike

Bjørn M Stangeland

Leiv Rune Mjølssnes

Jan Vold

Tore Martinsen

Sofie Margrete Selvikvåg

26.09.18

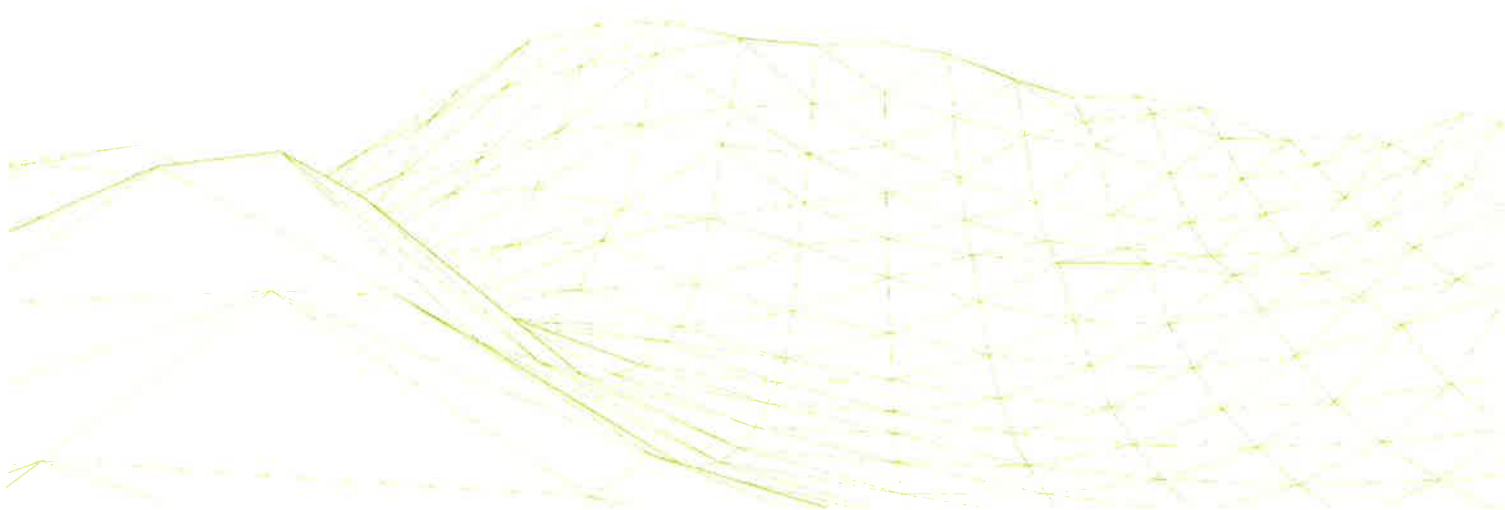
Torgeir Ravndal



SANDNES
TOMTESELSKAP

Styremøte 26.09.2018

Sandnes tomteselskap KF



31/18 Budsjett 2019-2022

Budsjett 2019-2022 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.

Budsjett STS KF

Alle tall i MNOK (nominelle)

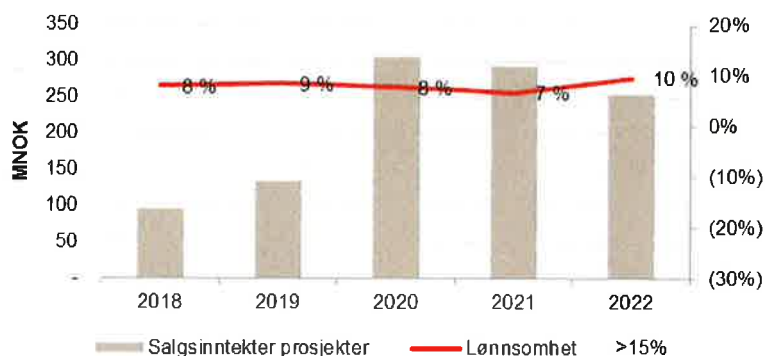
	2018	2019	2020	2021	2022
Resultatregnskap					
Salgsinntekter prosjekter	96	135	307	293	255
Annen driftsinntekt	6	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-83	-109	-267	-259	-217
Lønnskostnad	-10	-11	-11	-11	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-11
Utbytte fra investering/datter/TS - a	0	0	0	0	0
Netto finans	7	3	3	4	6
Resultat	8	12	24	20	25

Balanse

Eiendeler	2018	2019	2020	2021	2022
Aksjer	26	26	26	26	26
Andre anleggsmidler	11	6	6	6	6
Tomter	449	539	444	373	438
Kundefordringer	3	3	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	141	136	156	111	91
Bankinnskudd, kontanter og lignenc	265	238	332	507	521
Sum eiendeler	895	948	968	1 026	1 086

Egenkapital og gjeld

Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	382	393	417	437	462
Sum EK	482	494	518	538	563
Ansvarlig lån (SK,SH,AS+ Vagle)	206	221	217	212	208
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	2	13	14	14	15
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	28	28	28	28	28
Forskudd	20	9	24	66	105
Annen kortsiktig gjeld	156	181	166	166	166
Sum gjeld	413	454	450	488	523
Sum egenkapital og gjeld	895	948	968	1 026	1 086

Prognose: Omsetning og lønnsomhet**Alle tall i MNOK (nominelle kroner)**

	2018	2019	2020	2021	2022
Kontantstrøm fra drift					
Innbetaling salg	110	150	307	336	294
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-167	-191	-161	-76	-50
Netto aksjer	0	0	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	20	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-10	-11	-11	-11	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-11
Annen driftsinntekt	6	3	3	3	3
Renteinntekter	3	3	2	4	6
Kontantstrøm fra drift	-66	-37	130	245	230
Kontantstrøm fra finansiering					
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-6	-11	-11	-11	-10
Kontantstrøm fra finansiering	-6	-11	-11	-11	-10
Endring i likviditetsbeholdning	-72	-48	119	234	220

Nøkkel tall		2018	2019	2020	2021	2022
Lønnsomhet >15%		8%	9%	8%	7%	10%
Likviditet og finansieringsevne >1		-50	-194	-395	-540	-554
Soliditet >45% inkl ans lån		72%	68%	68%	65%	63%

- Likviditet og finansieringsevne for 2021 og 2022 blir feil pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2023 og 2024)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

Lønnsjustering 2,5% pr år 2021 - 2022

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 2019.

Bidrag 2020-2022 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.

Nye måltall til KPI blir bearbeidet og lagt frem sammen med kommende revidering av vedtekter og eierstrategi.

	Budsjett 2019			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	105	90	15	14 %
Næring	25	14	11	44 %
Offentlig	5	5	1	10 %
Sum	135	109	26	19 %

Bolig – Salg

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2019 er basert på områder som er byggeklare. Kleivane er i produksjon og er et populært boområde, Første del av B3/B4 kommer i 2019. Det samme gjelder Bogafjell G4 og Åsveien.

Næring – Salg

Prosjekt for næring i 2019 er knyttet til Stangeland. I tillegg er det lag opp til ytterligere salg på Hesthammer. Havneparken NB3 er trukket ut med nåværende områdeplan. Planen blir vedtatt endret høsten 2018 og endringer i kalkyler kan forekomme. Erfaringsmessig er det også usikkerhet knyttet til kostnadsrammen for Havneparkprosjekt. Derfor vil disse prosjektene generere mye omsetning og lite bidrag pga usikkerhet knyttet til grunnforhold og fremtidige refusjonsbeløp. Det er lagt inn bidrag for Havneparken i 2020 og 2021.

Offentlig – Salg

Offentlige tomter i 2019 består av å flytte et kommunalt tilbud fra Sentrum til Skaarlia og AU 06.

Transformasjon – Salg

Det er behov å bearbeide videre strategi for transformasjon før vi legger inn budsjettall knyttet til fortetting.

Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning tilsvarende retningslinjer fra Sandnes kommune 2,5%

Poster på annen driftskostnad som økes er skyss/reiser og konsulent. Dette er midler knyttet til reiselivsatsning i Nye Sandnes samt midler til utvikling av strategier knyttet til transformasjon kr 0,5 mill. Midler til nytt kundearrangement og BLINK opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 3 mill. Budsjettpotten som tidligere har blitt brukt på sykkel arr. er overført sponsormidler til mulig EM i friidrett for lag.

Sandnes kommune har mottatt søknad fra Friidrettsgruppen i Sandnes idrettslag om støtte til EM i friidrett for landslag 9-11. august 2019.

Kommunen v/Rådmann godkjenner støtte til arrangementet med fordeling av kostnader mellom kommunen og tomteselskapet. Tomteselskapet belastes kr. 800.000,- for arrangementet.

Arrangementet vil fremme friidretten og være til nytte og glede for innbyggerne, samt tilreisende til arrangementet. Et arrangement av en slik størrelse gir også god verdiskapning for mange aktører og bedrifter i Sandnes og regionen.

Finans

Utvidelse av aksjekapitalen i Vagle næringspark as, vi er 20% aksjonær.

Trinn 1

Selskapet har opparbeidet 4 tomter i trinn 1. 2 av tomtene er solgt til Rema sentrallager og Posten distribusjon. De andre 2 tomtene er opparbeidet og er for salg. Det er bra interesse for tomtene. En av tomtene forventes solgt i årsskifte 2018/19. Selskapet har tidligere gitt utbytte til aksjonærene på 20 mill. i trinn 1.

Trinn 2

Totalt areal er [redacted] daa. Godkjent plan forventes i årsskifte 2018/19. I den forbindelse skal arealet tiltres.

Det en foreløpig grovkalkyle på byggeklar tomt på er kr [redacted] pr m2.

Opparbeidelsen, infrastruktur og administrasjon utgjør [redacted]

Grunnervervet utgjør inkl. kjøp av hus og et tun [redacted]

Totalt [redacted]

Vurdert salgpris i forhold til 2 av tomtene på trinn 1 er [redacted] pr m2, [redacted]

Salgbart areal er i overkant av [redacted] totalt salg blir da mellom 276 mill. - 300 mill.

Kapitalbehovet er anslått [redacted]
[redacted] utgjør inntil 20 mill.

Dette område er et strategisk viktig areal.

Endelig tall vil bli forlagt styret i tomteselskapet før iverksettelse av kapitalutvidelsen

Kapitalbehovet er lagt inn i budsjettet

Trinn 3

Detaljreguleringen har startet og forventes ferdig innen 2019/20, [redacted]

Administrasjonsbudsjett 2019-2022

Art	Administrasjon	Kostnader 2 %		2,5 %
		Lønn		
		Bud 2018	Prognose2018	Bud 2019
1010	Lønn administrasjon	7 822	7 861	8 057
1016	Fast bilgodtgjørelse	61	62	63
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	5	5
1082	Styrehonorar	359	361	370
1090	Pensjon	729	732	751
1099	Arbeidsgiveravgift	1 377	1 384	1 418
	Sum lønn og sosiale utgifter	10 354	10 404	10 664
1100	Kontorrekvisita	26	26	26
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	67	67	69
1131	Telefonutgifter	85	85	86
1141	Annonse, reklame	5 618	4 818	5 615
1142	Trykking/kopiering	6	6	6
1143	Beverting/representasjon	457	357	464
1150	Kurs/opplæring	51	51	52
1170	Skyss, reise og diett	15	15	66
1174	Drift av kjøretøy	54	104	106
1180	Strøm	57	82	84
1185	Forsikring	42	42	43
1190	Husleie	1 260	1 260	1 285
1198	Kontingenter	16	16	17
1199	Kommunale avgifter	12	12	12
1200	Inventar/utstyr	10	90	92
1202	Diverse	15	35	36
1221	Kjøp av datautstyr	26	26	26
1260	Renhold	119	119	127
1270	Kjøp av konsulenttenester fra kommune	662	662	725
1271	Kjøp av konsulenttenester fra firma	924	324	931
1351	Revisjonshonorar	83	118	120
	Sum andre administrative kostnader	9 605	8 315	9 987
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 000	4 200	3 500
	Sum lønn og administrasjon minus AI	16 959	14 520	17 151