

PROTOKOLL

fra

STYREMØTET

i

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Torsdag 26.09.19 i Havnegaten 15.

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

Fra rådmannen Sidsel Haugen

Forfall Tore Martinsen

Til stede for administrasjonen Torgeir Ravndal, Laila Haugland, Odd Inge Rødland.

Innkallingen ble godkjent.

23/19 Protokollen fra forrige møte ble godkjent og signert

25/19 Budsjett 2020-2023

Salgsbudsjettet for 2020-2023 er basert på en gjennomgang av salgs potensiale pr prosjekt. Det er ikke hensynstatt arealer eller tomter som i dag tilhører Forsand kommune.

Budsjettarbeidet for 2020 er prioritert i 4 årsbudsjettet.

Styret i selskapet tilrår bystyre å fatte slikt vedtak.

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner økonomiplan 2020-2023 for Sandnes tomteselskap KF

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner årsbudsjettet for 2020 med et resultat på kr 7 mill.

Annelin Tangen

Astrid Sjurseike

Bjørn M Stangeland

Leiv Rune Mjølshes

Jan Voll

Tore Martinsen

Sofie Margrete Selvikvåg

26.09.19

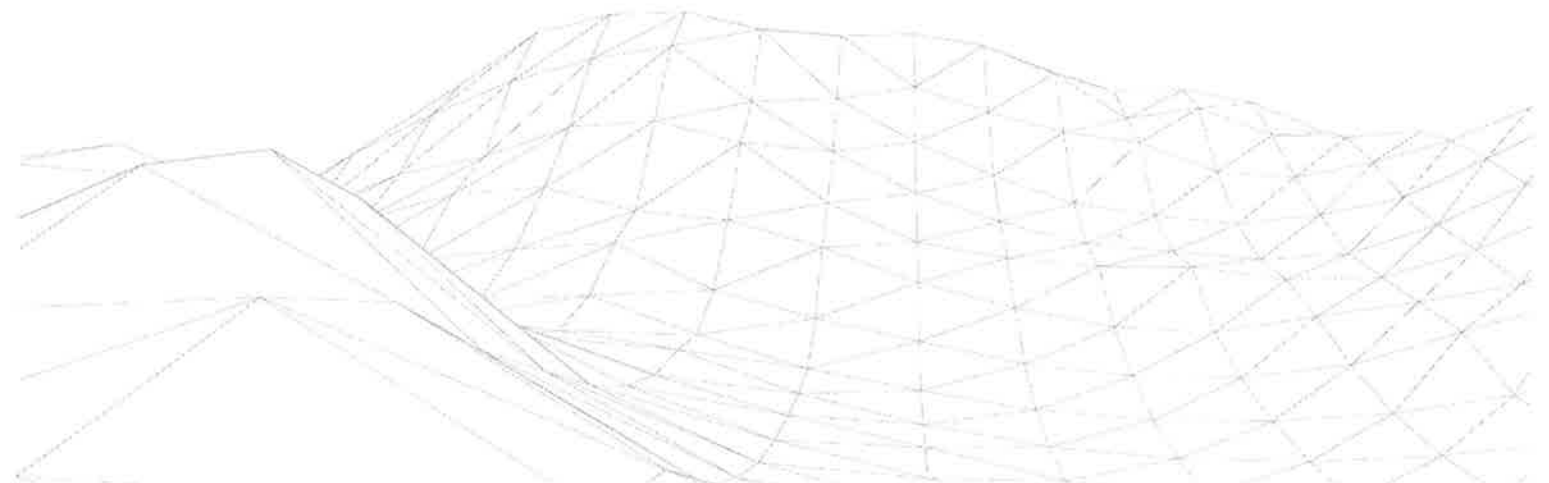
Torgeir Ravndal



SANDNES
TOMTESELSKAP

Styremøte 26.09.2019

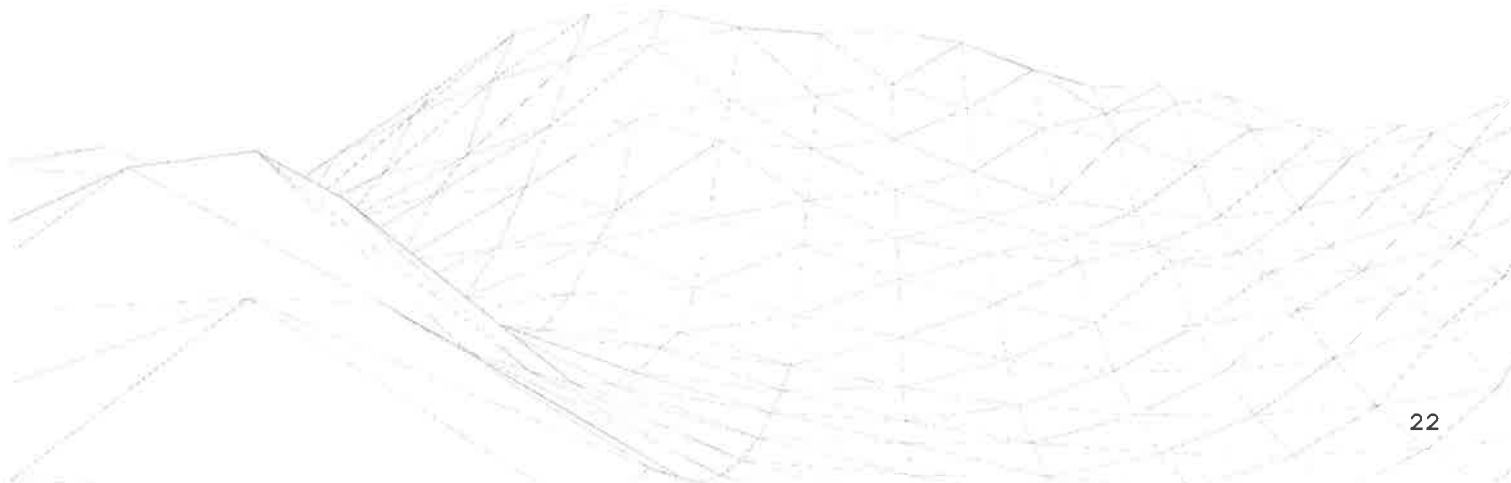
Sandnes tomteselskap KF



25/19 Budsjett 2020-2023

Budsjett 2020-2023

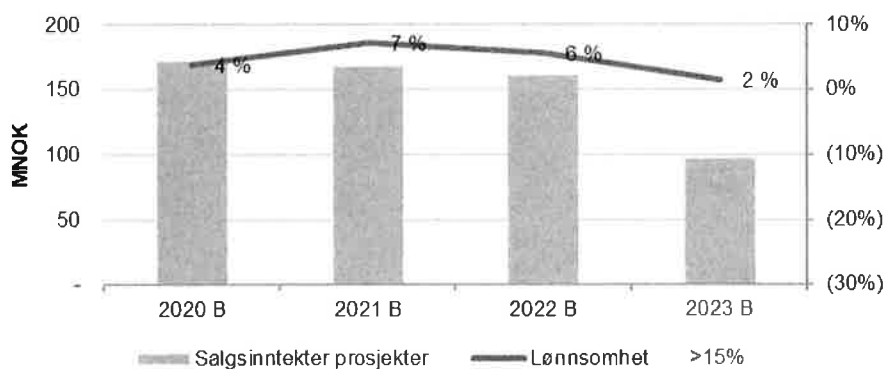
Budsjett 2020-2023 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering pr august 2019 i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet og markedsansvarlige. Input til modellen er basert på vurderinger knyttet til konkrete prosjekt som det jobbes med i dag eller som med stor grad av sikkerhet vil kunne påbegynnes innen 2 år. Nærmeste driftsår 2020 baserer salgstill, varekost og bidrag på konkrete kalkyler. 2 siste år er basert på omsetning og historisk bidrag på lignende prosjekter. Prosjektporteføljen inneholder ikke arealer eller tomter som i dag tilhører Forsand kommune. Det er ikke tatt høyde for utbytte fra datter- tilknyttet selskap ut fra et forsiktighetsprinsipp. Det er likevel grunnlag til å anta at det i fremtiden vil komme utbytte fra selskaper som drives etter kalkyler og fremdrift. Utbytte skal vurderes i samråd med øvrige aksjonærer og finansinstitusjon.



Budsjett STS KF

Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2019 P	2020 B	2021 B	2022 B	2023 B
Resultatregnskap					
Salgsinntekter prosjekter	92	172	168	161	97
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-79	-151	-141	-136	-80
Lønnskostnad	-11	-11	-12	-12	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-10	-10	-11
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	6	0	0	0	0
Netto finans	3	4	4	4	5
Resultat	7	7	12	9	2
Balanse					
Eiendeler	2019 P	2020 B	2021 B	2022 B	2023 B
Aksjer	39	51	51	51	51
Andre anleggsmidler	8	8	8	8	8
Tomter	485	424	541	454	533
Kundefordringer	3	3	3	3	8
Andre kortsiktige fordringer	106	111	111	169	127
Bankinnskudd, kontanter og lignende	140	160	130	211	174
Sum eiendeler	781	757	844	897	901
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital	100	100	88	88	88
Opptjent egenkapital	377	384	396	406	407
Sum EK	477	484	485	494	495
Ansvarlig lån (SK,SH,AS+ Vagle)	186	182	177	173	168
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	23	22	20	19	21
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	4
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	3	3	3	3	3
Forskudd	45	36	134	146	131
Annen kortsiktig gjeld	44	29	22	59	79
Sum gjeld	303	273	359	403	406
Sum egenkapital og gjeld	781	757	844	897	901

Prognose: Omsetning og lønnsomhet



Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2019 P 2020 B 2021 B 2022 B 2023 B

Kontantstrøm fra drift

Innbetaling salg	63	147	260	210	102
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-100	-180	-98	-89	0
Netto aksjer	6	-12	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	23	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringe	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-11	-11	-12	-12	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-10	-10	-11
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3
Renteinntekter	2	1	1	2	3
Kontantstrøm fra drift	-21	-61	145	103	83

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	-9	-9	-8	-8
Kontantstrøm fra finansiering	-6	-9	-9	-8	-8

Endring i likviditetsbeholdning

Endring i likviditetsbeholdning	-27	-70	136	94	75
--	------------	------------	------------	-----------	-----------

Nøkkeltall

	2019 P	2020 B	2021 B	2022 B	2023 B
Lønnsomhet >15%	● 8%	● 4%	● 7%	● 6%	● 2%
Likviditet og finansieringsevne >100	● 17	● -113	● -133	● -215	● -178
Soliditet >45% inkl ans lån	● 82%	● 85%	● 74%	● 69%	● 68%

- Likviditet og finansieringsevne for 2022 og 2023 blir unøyaktig pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2024 og 2025)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

Lønnsjustering 3,5% pr år 2020 og 2,5% for 2021-2023

Generell kostnadsvekst på 2,5% pr år

Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.

Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Hovedfokus er 2020 som er første hele driftsår som er realistisk å kunne forvente en større grad av nøyaktighet.

Bidrag 2021-2023 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg. Det er kun tatt høyde for prosjekt vi kjenner i dag. Dvs det er ikke tatt høyde for historisk aktivitet som forventet fremtid.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs vi inntektsfører salg av tomter når både risiko og kontroll er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av skriftlig 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 gjeldende eierstrategi og vedtekter.

Nye måltall til KPI blir bearbeidet og lagt frem sammen etter godkjenning av nye vedtekter og eierstrategi.

	Budsjett 2020			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	101	86	15	15 %
Næring	58	52	6	10 %
Offentlig	13	12	1	8 %
Sum	172	150	22	13 %

Bolig - Salg

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2020 er basert på områder som er byggeklare. Kleivane er i produksjon og er fremdeles et populært boområde, Andre del av B3/B4 kommer i 2020. Det samme gjelder Bogafjell G4 og første del av Hommersåk HO17.

Næring - Salg

Prosjekt for næring i 2020 er knyttet til Stangeland KA-1. I tillegg er det lag opp til ytterligere salg på Hesthammer. Havneparken NB1 (F/K/1) er lagt inn i 2020. Erfaringsmessig er det også usikkerhet knyttet til kostnadsrammen for Havneparkprosjekt. Dette blir ivaretatt med et grunnbeløp på kr 300,- pr kvm. 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 2020 består av å flytte et kommunalt tilbud fra Sentrum til Skaarlia og AU 06. I tillegg er det forventet at Hjørnetomt, Skeiane blir solgt 2020.

Transformasjon - Salg

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

Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning stilsvarende retningslinjer fra Sandnes kommune.

Poster på annen driftskostnad som økes er bevertning/representasjon. Her legges det inn midler til kundetur og ny studietur sammen med nytt styre.

Kurs og skyss/reiser økes litt for å møte det kommende behovet for faglig oppdatering knyttet til nye markedsområder. Det er også satt av midler til oppfølging av medarbeiderundersøkelsen 2019.

Under konsulent er det satt av midler knyttet til reiselivsatsning, byggeråstoff og landbasert sjøaktivitet i Nye Sandnes.

Generelle midler til BLINK opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 2,5 mill. Budsjettpotten som tidligere har blitt brukt på sykkel arr. er overført sponsormidler til ny event og merkevarebygging Sandnes.

Finans

Utvidelse av aksjekapitalen i Vagle næringspark as, fase 2, vi er 20% aksjonær.

Fase 2

Totalt areal er 140 daa. Godkjent plan forventes i årsskifte 2019/20. I den forbindelse skal arealet tiltres.

Opparbeidelsen, infrastruktur og administrasjon utgjør	107 mill.
Grunnervervet utgjør inkl. kjøp av hus og et tun	168 mill.
Totalt	275 mill.

Vurdert salgspris i fase 2 ligger mellom kr 2 500 / 2 750 pr, kvm

Salgbart areal er i overkant av 140 daa, totalt salg blir da mellom 300 mill. - 385 mill.

Kapitalbehovet er anslått til 30-40% av totalinvesteringen på 170 mill. Det utgjør ca. 50-60 mill. og vår andel er 20 % som utgjør inntil 12 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 2021/22, totalt areal er 70 daa.

Administrasjonsbudsjett 2020-2023

Art	Administrasjon	Kostnader		2,5 %			
		Lønn		3,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
		Bud 2019	Prognose2019	Bud 2020	Bud 2021	Bud 2022	Bud 2023
	1010 Lønn administrasjon	8 057	8 107	8 391	8 601	8 816	9 036
	1016 Fast bilgodtgjørelse	63	60	-	-	-	-
	1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	5	5	5	5	6
	1082 Styrehonorar	370	370	383	392	402	412
	1090 Pensjon	751	1 300	1 346	1 379	1 414	1 449
	1099 Arbeidsgiveravgift	1 418	1 200	1 242	1 273	1 305	1 337
	Sum lønn og sosiale utgifter	10 664	11 042	11 366	11 651	11 942	12 240
	1100 Kontorrekvisita	26	26	27	27	28	29
	1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	69	95	97	100	102	105
	1131 Telefonutgifter	86	86	89	91	93	95
	1141 Annonse, reklame	5 615	4 615	5 630	5 771	5 915	6 063
	1142 Trykking/kopiering	6	6	6	7	7	7
	1143 Bevertning/representasjon	464	164	468	230	236	242
	1150 Kurs/opplæring	52	52	153	157	161	165
	1170 Skyss, reise og diett	66	46	97	99	102	104
	1174 Drift av kjøretøy	106	86	103	106	109	111
	1180 Strøm	84	84	86	88	90	92
	1185 Forsikring	43	43	44	45	46	47
	1190 Husleie	1 285	1 285	1 317	1 350	1 384	1 418
	1198 Kontingenter	17	17	17	17	18	18
	1199 Kommunale avgifter	12	12	13	13	13	14
	1200 Inventar/utstyr	92	32	83	85	87	89
	1202 Diverse	36	36	37	38	39	40
	1221 Kjøp av datautstyr	26	35	86	138	91	94
	1260 Renhold	127	127	135	138	142	145
	1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	725	375	435	445	457	468
	1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	931	431	941	965	989	1 014
	1351 Revisjonshonorar	120	130	133	137	140	143
	Sum andre administrative kostnader	9 987	7 782	9 997	10 046	10 248	10 504
	1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
	Sum lønn og administrasjon	17 151	15 324	17 863	18 197	18 689	19 244

Vedtak:

Styre i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner økonomiplan 2020-2023 for Sandnes tomteselskapet KF. Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner årsbudsjettet for 2020 med et resultat på kr 7 mill.

