

PROTOKOLL

FRA

STYREMØTET

I

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Fredag 01.10.2021

Til stede:

Fra styret: Roar Larsen, Sofie Margrete Selvikvåg, Leiv Rune Mjølunes, Bjørn M Stangeland, Øyvind Ødegaard, Åsta Vaaland Veen og Magnar Eidsvåg

Fra rådmannen: Sidsel Haugen

Forfall: Marion Svihus, Siri Sparboe

Fra administrasjonen: Laila Haugland og Odd Inge Rødland.

33/21 Budsjet 2022 – 2025 inkl årsprognose.

Budsjett for 2022-2025 ble presentert og gjennomgått for styret. Nytt i kommende økonomiplan er at foretaket har valgt å budsjettere med utbytte fra utviklingsselskap. Dette er basert på høy ferdiggrad i selskapene, lav gjeldsandel, enstemmighet blant aksjonærer og ekstern finansinstitusjon samt forsiktighetsprinsipp. Driftsresultat blir lagt til som egen linje for å synliggjøre resultateffekten av å budsjettere med utbytte.

I kommende økonomiplan 2022-2025 er det lagt inn en investeringsramme på kr 55 MNOK. Investeringen skal finansieres via oppsparte egenkapital.

Daglig leder sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner økonomiplan 2022-2025 for Sandnes tomteselskapet KF. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner årsbudsjettet for Sandnes tomteselskap 2022 med et resultat på kr 5 mill.
2. Styret gir daglig leder fullmakt til å innarbeide endringer i henhold til styrevedtak ved oversendelse av protokoll til kommunestyret.

Roar Larsen

Øyvind Ødegaard

Bjørn M Stangeland

Leiv Rune Mjøltnes

Marion Svihus

Magnar Eidsvåg

Sofie Margrete Selvikvåg

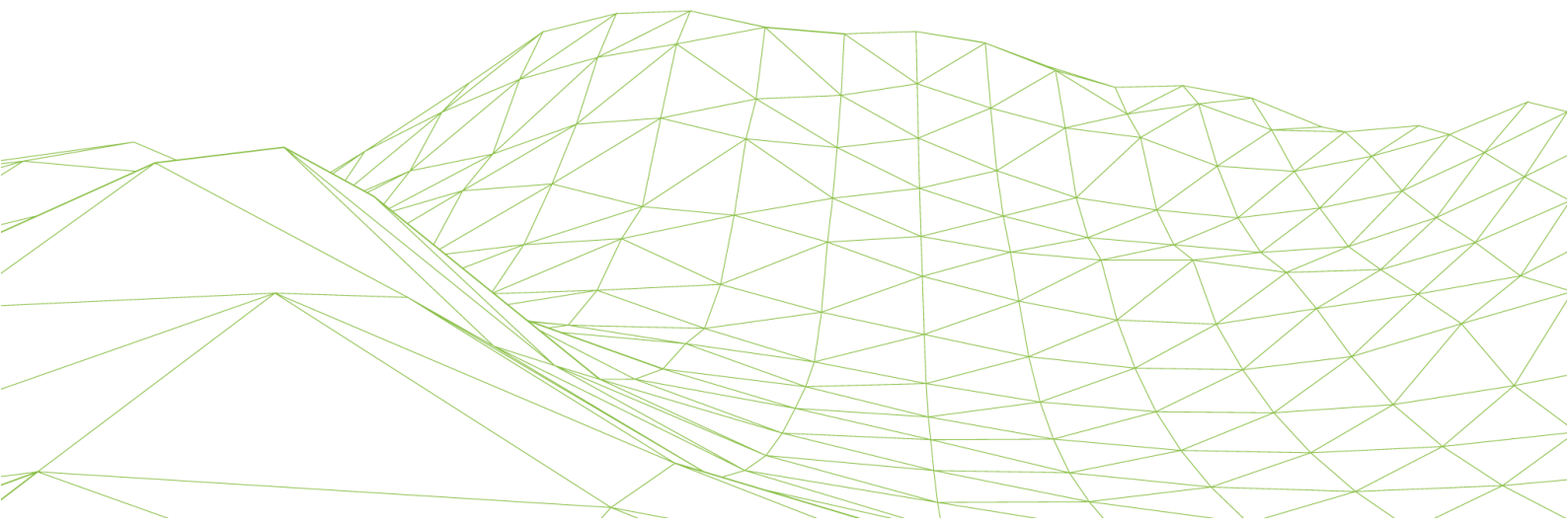
Åsta Vaaland Veen

Laila Haugland
Daglig leder



Styremøte 01.10.2021

Sandnes tomteselskap KF



33/21 Budsjett 2022-2025 inkludert årsprognose.

Budsjettet for 2022-2025 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering pr august 2021. 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, 2022, baserer salgstall, varekost og bidrag på konkrete kalkyler. De 2 siste år er basert på omsetning og historisk bidrag på lignende prosjekter. Det er tatt høyde for utbytte fra datter- og tilknyttede selskaper ut fra et forsiktighetsprinsipp. I perioden 2022-2025 er det grunnlag for å anta at det vil foreligge utbytte fra Sørbø Hove as, Vagle Næringspark as og Kleivane Utvikling as. Dette baseres på høy ferdiggrad og positiv kontantbeholdning. Utbytte skal vurderes/godkjennes i samråd med øvrige aksjonærer og finansinstitusjon og vedtas på generalforsamling i det enkelte selskap. Det presiseres at de fleste aksjonæravtaler pålegger aksjonærer i våre datter og tilknyttede selskaper å arbeide for at selskapene har en tilfredsstillende aksjekapital, egenkapital og ekstern finansiering.

Budsjett STS KF

Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2021 P 2022 B 2023 B 2024 B 2025 B

Resultatregnskap

Salgsinntekter prosjekter	67	90	86	150	99
Annen driftsinntekt	2	2	2	2	2
Kostnader prosjekter	-53	-77	-74	-140	-85
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-9	-9
Annen driftskostnad	-6	-6	-6	-7	-7
Driftsresultat	1	0	-2	-3	0
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	5	4	10	5	8
Netto finans	2	2	1	1	2
Resultat	8	5	9	3	10

Dekkes av bokført EK

Balanse

Eiendeler	2021 P	2022 B	2023 B	2024 B	2025 B
Aksjer	37	92	92	92	95
Andre anleggsmidler	8	8	8	8	8
Tomter	385	470	471	340	270
Kundefordringer	3	3	8	3	3
Andre kortsiktige fordringer	93	143	143	279	313
Bankinnskudd, kontanter og lignende	171	60	75	102	153
Sum eiendeler	698	776	797	825	843

Egenkapital og gjeld

Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	381	386	395	398	408
Sum EK	481	487	495	498	509

Ansvarlig lån (SK,SH,)	133	129	124	120	115
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	3	6	12	17	9
Skyldige offentlige avgifter	2	2	4	2	5
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	1	0	2	7	11
Forskudd	25	40	28	54	104
Annen kortsiktig gjeld	53	113	131	126	89

Sum gjeld	217	290	302	327	334
------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Sum egenkapital og gjeld	698	776	797	825	843
---------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2021 P 2022 B 2023 B 2024 B 2025 B

Kontantstrøm fra drift

Innbetaling salg	-18	171	94	177	99
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-44	-158	-66	0	-4
Netto aksjer	7	-51	10	5	8
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringe	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-9	-9
Annen driftskostnad	-6	-6	-6	-7	-7
Annen driftsinntekt	2	2	2	2	2
Renteinntekter	2	2	1	1	2
Kontantstrøm fra drift	-66	-49	24	169	91

Kontantstrøm fra finansiering

Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	-1	2	5	4
Optak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-3	-7	-7	-6	-6
Kontantstrøm fra finansiering	-3	-8	-5	-1	-2

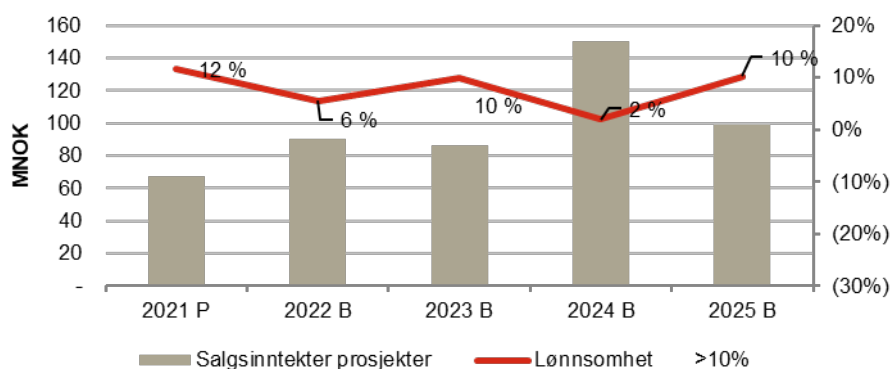
Endring i likviditetsbeholdning -69 -57 20 168 89

Nøkkeltall

	2021 B	2022 B	2023 B	2024 B	2025 B
Lønnsomhet >10%	12 %	6 %	10 %	2 %	10 %
Likviditet og finansieringsevne >100	-27	-74	-90	-181	-232
Soliditet >45% inkl ans lån	91 %	80 %	78 %	74 %	73 %

Nøkkeltallene er interne KPI måltall som er valgt på bakgrunn av gjeldende eierstrategi og vedtekter.

Prognose: Omsetning og lønnsomhet



Likviditet og finansieringsevne for 2024 og 2025 blir usøyaktig på grunn av at modellen mangler input for 2 år frem i tid (2026 og 2027).

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn (tilsvarende det som Sandnes kommune legger til grunn):

- Lønnsjustering 2,5% pr år 2022 – 2025.
- Generell kostnadsvekst på 2,3% pr år.
- Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.
- Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Bidrag i kommende økonomiplanperiode 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, det vil si det er ikke tatt høyde for historisk aktivitet som forventet fremtid.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering, det vil si 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.

Omsetningstall, budsjett 2022:

	Budsjett 2022			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	77	66	11	14 %
Næring	2	2	1	25 %
Offentlig	11	10	1	9 %
Sum	90	77	13	14 %

Bolig:

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2022 er basert på områder som er byggeklare, herunder Kleivane, Sørbo Hove, Hommersåk (Anna's hage) og Sandved.

Næring:

På næring er det budsjettet med 2 tomtesalg på Hesthammer næringsområde, Hommersåk.

Offentlig:

Salg av offentlige tomter i 2022 er salg av tomt til nye Våggjerd aktivitetssenter i Skaarlia / AU 06.

Administrasjonsbudsjett 2022-2025

Art	Administrasjon	Kostnader 2,3 %		2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
		Lønn					
		Regn 2020	Buds 2021	Bud 2022	Bud 2023	Bud 2024	Bud 2025
1010	Lønn administrasjon	7 164	7 175	7 036	7 212	7 392	7 577
1016	Fast bilgodtgjørelse	-	-	-	-	-	-
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	3	5	5	5	5	6
1082	Styrehonorar	249	249	263	269	276	283
1090	Pensjon	643	1 445	668	685	702	720
1099	Arbeidsgiveravgift	1 110	1 105	1 061	1 088	1 115	1 143
	Sum lønn og sosiale utgifter	9 169	9 979	9 033	9 259	9 491	9 728
1100	Kontorrekvisita	13	37	38	38	39	40
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	122	101	123	126	129	132
1131	Telefonutgifter	39	92	94	96	98	101
1141	Annonse, reklame	2 668	4 841	2 952	3 020	3 090	3 161
1142	Trykking/kopiering	-	7	7	7	7	7
1143	Beverting/representasjon	72	286	242	248	254	259
1150	Kurs/opplæring	78	209	124	127	130	133
1170	Skyss, reise og diett	29	70	42	43	44	45
1174	Drift av kjøretøy	100	87	89	91	93	95
1180	Strøm	35	69	21	21	22	22
1185	Forsikring	38	45	46	47	49	50
1190	Husleie	1 157	1 366	868	887	908	929
1198	Kontingenter	4	18	18	19	19	19
1199	Kommunale avgifter	14	13	14	14	14	15
1200	Inventar/utstyr	129	86	88	90	92	94
1202	Diverse	9	38	39	40	41	42
1221	Kjøp av datautstyr	35	89	91	143	97	99
1260	Renhold	82	115	92	95	97	99
1270	Kjøp av konsulenttjenester fra kommune	257	401	410	420	429	439
1271	Kjøp av konsulenttjenester fra firma	212	577	590	604	617	632
1351	Revisjonshonorar	115	138	141	145	148	151
	Sum andre administrative kostnader	5 209	8 685	6 130	6 321	6 416	6 564
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	1 955	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
	Sum lønn og administrasjon	12 423	16 664	13 163	13 580	13 907	14 292

Lønn justeres for lønnsøkning tilsvarende retningslinjer fra Sandnes kommune. Dagens totale kapasitet er lagt til grunn som forutsetning i fremlagte budsjett, det vil si 6,8 årsverk.

Poster på annen driftskostnad som reduseres er husleie som følge av flytting av kontor. Det legges inn midler til kundetur etter 2 års pause som følge av Covid-19.

Under konsulent er det satt av midler knyttet til kraftkrevende industri samt midler til å følge opp medarbeiderundersøkelsen.

Generelle midler til BLINK opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 2,5 mill.

Det legges opp til ca 2 mill i renteinntekter.

Investeringer:

Tomteporteføljen til foretaket er sterkt redusert de siste årene som følge av stor etterspørsel og godt salg sammenholdt med lite tilførsel av nye områder de siste ti årene. De tre store utbyggingsområdene, Kleivane, Bogafjell og Sørbo Hove vil være fullt utbygd i løpet av neste fem års periode. Det tar erfaringsmessig fem til ti år å utvikle nye områder så det viktig å opprettholde fokus på å sikre seg posisjoner og tilganger på nye tomter.

Vi har det siste året arbeidet aktivt sammen med Sviland utvikling as og Velde for å utvikle et regionalt næringsområde på Sviland tilpasset areal- og kraftkrevende virksomheter. Vår region vil ha behov for næringsområder til arealkrevende virksomheter for å lykkes med omstilling til det grønne skiftet. Området på Sviland er avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplan og har en gunstig beliggenhet med hensyn krafttilgang. Partene har som målsetning å stifte et felles utviklingsselskap i løpet av 2022. Det er fortsatt stor usikkerhet med hensyn til totalt kapitalbehov da dette er et nytt satsingsområde. Det pågår fremdeles sonderinger med hensyn til hvor stort område som skal reguleres i første omgang. Arealbehovet til ett byggetrinn for en batterifabrikk ligger på mellom 300 og 400 daa.

Det vises også til sak 19/21 «Rogaland Industripark Sandnes. Forberedelse stiftelse av felles utviklingsselskap» hvor det ble vist 2 ulike «case». Etersom prosjektet skrider frem vil det bli utviklet en finansmodellen som integreres i en forretningsplan for å gi et best mulig beslutningsgrunnlag. Våre samarbeidspartnere er om nødvendig innstilt på å ta en større eierandel en tomteselskapet. Endelig størrelse på aksjeandel vil fremkomme når vi kjenner det totale kapitalbehov.

Det er lagt inn kr 55 mill totalt til investeringer i fremtidige bolig- og næringsområder.

Sum investering må balansere med total likviditetsbehov og den daglige driften av selskapet.

Foretakets fremtidige investeringer vil bli presentert for styret som separate beslutningsaker.

Utsikter for 2026-2030:

Som nevnt er tomteporteføljen til foretaket betydelig redusert og etter 2026 vil hoveddelen av tomtereservene ligge på Hommersåk, i tillegg til en mindre andel på Høle, Tronsholen og Øygarden. Dette er områder hvor salgs og markedsarbeidet vil kreve større innsats og ressurser.

Det er inngått avtaler med utbyggere i hele Havneparken så det forventes realisering av prosjekt her.

Som følge av flytting av hestesport senter på Foss-Eikeland er det grunn til å tro at noe næringsareal vil bli frigjort. Omfang og øvrige forpliktelser som følge av flyttingen er ikke kjent i dag.

Foretaket har også en næringstomt ved Folkvordveien som kan realiseres i perioden. I tillegg til næringsområdet Gøysamyra på Forsand.

Prognose 2021

Boligsalget har vært bra første og andre tertial og prognose for 2021 er signert. På næring er det solgt tomter på Stangeland og Hesthammer. Delfelt i Havneparken ble inntektsført i 2020, men var budsjettert i 2021 og dermed så blir omsetningen for næring vesentlig redusert for 2021. Delfeltet hadde lavt bidrag og dermed påvirker ikke forskyvningen av resultatet vesentlig.

Det er ikke lagt inn salg av offentlige tomter i prognose 2021. Tomtesalg til flytting av dagens Vågsgjerd aktivitetssenter til Skårli er foreløpig forskjøvet til 2022.

Det er lagt inn besparelser i administrasjon på ca kr 2 mill det er hovedsakelig knyttet til reklame og annonser. Som følge av flytting av kontor er det lagt inn økning på ca 0,4 mill.

Finans er økt med kr 5,5 mill og skyldes utbytte fra Sørbø Hove as. Det foreligger ikke grunnlag for utbytte i andre datter eller tilknyttede selskap i 2021.

Forslag til vedtak:

1. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner økonomiplan 2022-2025 for Sandnes tomteselskapet KF. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner årsbudsjettet for Sandnes tomteselskap 2022 med et resultat på kr 5 mill.
2. Styret gir daglig leder fullmakt til å innarbeide endringer i henhold til styrevedtak ved oversendelse av protokoll til kommunestyret.