

PROTOKOLL

FRA

STYREMØTE

I

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Tid og sted: Fredag 23. september 2022, Rådhusgata 8, kl 09:00 – 11:00

Til stede:

Fra styret: Roar Larsen, Sofie Margrete Selvikvåg, Leiv Rune Mjølunes, Åsta Vaaland Veen, Marion Svihus og Magnar Eidsvåg

Fra rådmannen: Sidsel Haugen

Forfall: Bjørn Stangeland, varamedlem Jan Voll, Øyvind Ødegaard og varamedlem Inger Lise Erga

Fra administrasjonen: Laila Haugland og Odd Inge Rødland

Unntatt off: Offl. §23.1 og Fvl. §13,1

26/22 Budsjett 2023-2026 inkludert 2030 og årsprognose, unntatt off

Budsjett for 2023-2026 ble presentert og gjennomgått for styret. I fremlagt budsjett for kommende økonomiplan har foretaket valgt å budsjettere med utbytte fra utviklingsselskap. Dette er basert på høy ferdiggrad i selskapene, lav gjeldsandel, enstemmighet blant aksjonærer, samtykke fra ekstern finansinstitusjon samt at forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn. Driftsresultat blir presentert som egen linje for å synliggjøre resultateffekten av å budsjettere med utbytte. Når en ser på resultatutvikling fra 2027-2030 så forventes det kr 0 i resultat i perioden.

I kommende økonomiplan 2023-2026 er det lagt inn en investeringsramme på kr 40 MNOK. Investeringen skal finansieres via oppsparte egenkapital.

Daglig leder sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

1. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner økonomiplan 2023 - 2026 for Sandnes tomteselskap KF. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner årsbudsjettet for Sandnes tomteselskap 2023 med et resultat på kr 2 mill.

Roar Larsen

Øyvind Ødegaard

Bjørn M Stangeland

Leiv Rune Mjøltnes

Marion Svihus

Magnar Eidsvåg

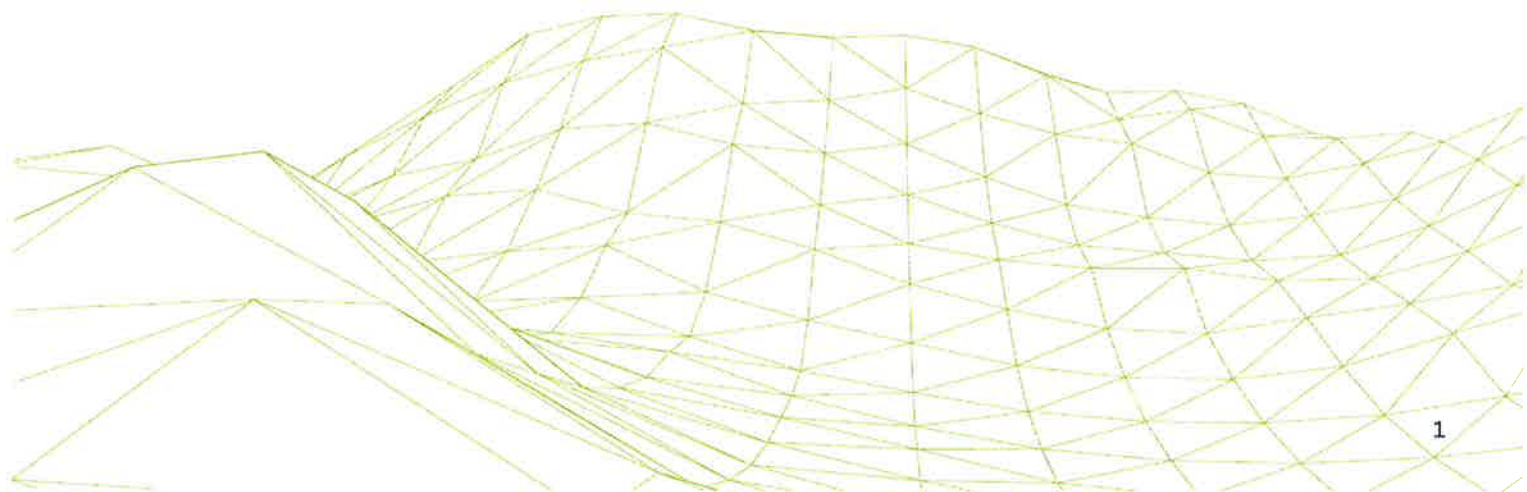
Sofie Margrete Selvikvåg

Åsta Vaaland Veen

Laila Haugland
Daglig leder

Styremøte 23.09.2022

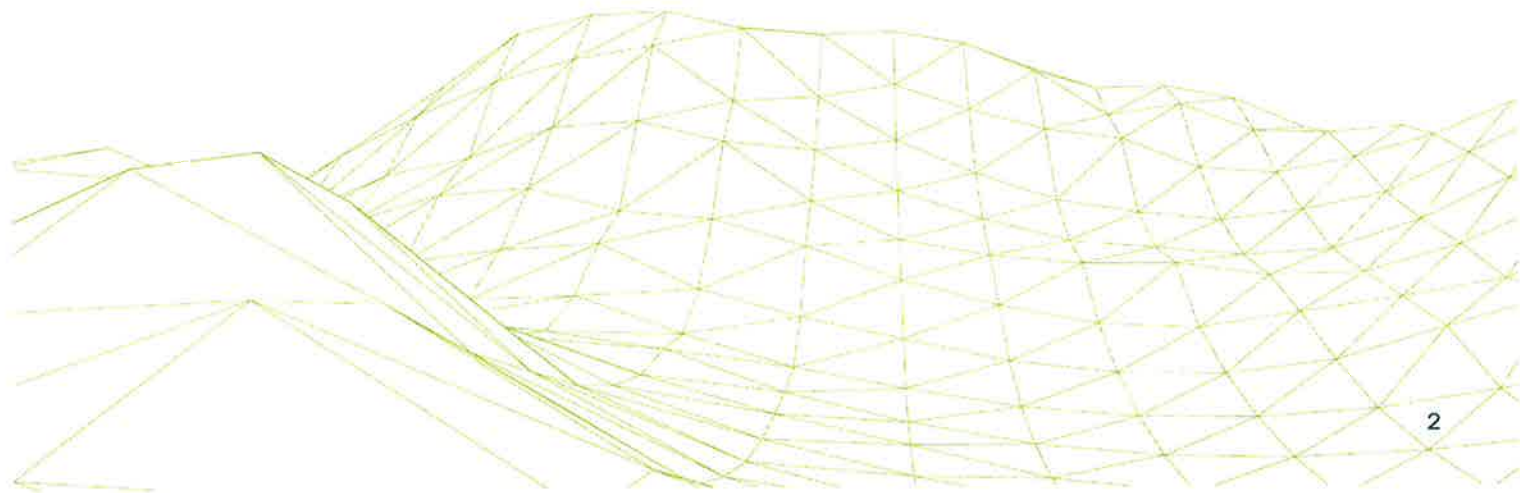
Sandnes tomteselskap KF



Unntatt off: Offl. §23.1 og Fvl. §13,1

26/22 Budsjett 2023-2026 inkludert prognose 2030 (unntatt off.)

Budsjettet for 2023 - 2026 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering pr august 2022. 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, 2023, baserer salgstill, 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 2023 - 2026 er det grunnlag for å anta at det vil foreligge utbytte fra Sørbø Hove as, Vagle Næringspark as og Bogafjell Vest utvikling as. Når det gjelder utbytte fra Kleivane Utvikling as har aksjonærene valgt å bruke opptjent egenkapital til å finansiere Tronsholen utbyggingen. Utbetaling av utbytte baseres på høy ferdiggrad og positiv kontantbeholdning. Utbytte skal vurderes/godkjennes i samråd med øvrige aksjonærer, 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)	2022 P	2023 B	2024 B	2025 B	2026 B
Resultatregnskap					
Salgsinntekter prosjekter	56	38	106	106	48
Annen driftsinntekt	2	2	2	2	-3
Kostnader prosjekter	-46	-34	-102	-97	-37
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-9	-10
Annen driftskostnad	-6	-6	-6	-4	-4
Driftsresultat	-3	-9	-9	-3	-7
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	1	8	5	5	5
Netto finans	2	3	3	2	3
Resultat	0	2	-1	4	1
Dekkes av bokført EK			1		

Balanse

Eiendeler	2022 P	2023 B	2024 B	2025 B	2026 B
Aksjer	37	42	77	80	83
Andre anleggsmidler	8	8	8	8	8
Tomter	392	430	397	313	284
Kundefordringer	3	8	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	57	87	223	257	257
Bankinnskudd, kontanter og lignende	242	272	117	190	241
Sum eiendeler	738	847	825	851	876

Egenkapital og gjeld

Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	365	367	366	370	371
Sum EK	466	467	466	470	471
Ansvarlig lån (SK,SH,)	129	125	120	116	111
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	2	13	15	6	9
Skyldige offentlige avgifter	2	4	2	5	8
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	22	24	29	33	55
Forskudd	30	85	69	135	135
Annen kortsiktig gjeld	88	130	125	88	88
Sum gjeld	273	380	359	381	404
Sum egenkapital og gjeld	738	847	825	851	876

Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2022 P 2023 B 2024 B 2025 B 2026 B**Kontantstrøm fra drift**

Innbetaling salg	232	42	90	122	48
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-33	-65	-63	-4	0
Netto aksjer	1	3	-30	5	5
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringe	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-9	-9	-9	-9	-10
Annen driftskostnad	-6	-6	-6	-4	-4
Annen driftsinntekt	2	2	2	2	-3
Renteinntekter	2	3	3	2	3
Kontantstrøm fra drift	190	-30	-13	114	38

Kontantstrøm fra finansiering

Nedbetaling KG Sandnes Kommune	-1	2	5	4	22
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	0	-7	-6	-6	-6

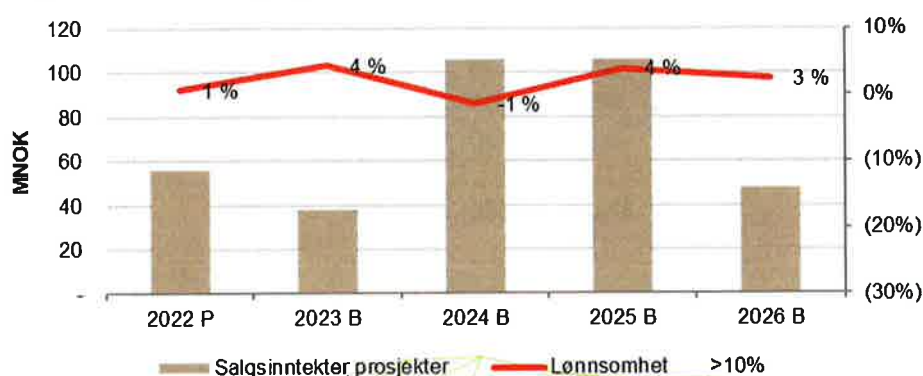
Kontantstrøm fra finansiering	-1	-5	-1	-2	16
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Endring i likviditetsbeholdning	189	-35	-14	112	55
--	------------	------------	------------	------------	-----------

Nøkkeltall

	2022 P	2023 B	2024 B	2025 B	2026 B
Lønnsomhet >10%	● 1 %	● 4 %	● -1 %	● 4 %	● 3 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● -153	● -184	● -114	● -237	● -287
Soliditet >45% inkl ans lån	● 81 %	● 69 %	● 70 %	● 67 %	● 65 %

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

Prognose: Omsetning og lønnsomhet

Likviditet og finansieringsevne for 2025 og 2026 blir unøyaktig på grunn av at modellen mangler input for 2 år frem i tid (2027 og 2028).

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

- Lønnsjustering 4,1% pr 2023
- Generell kostnadsvekst over 2,3% pr år frem til 2026
- 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 2023:

	Budsjett 2023			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	29	26	3	11 %
Næring	9	8	2	17 %
Offentlig	0	0	0	0 %
Sum	38	34	5	12 %

Bolig:

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2023 er basert på områder som er byggeklare, herunder Sørbø Hove og Hommersåk (Anna's hage).

Næring:

På næring er det budsjettert med 2 tomtosalg på Hesthammer næringsområde samt 1 tomt på Foss Eikeland.

Offentlig:

Ingen salg av offentlige tomter i 2023.

Administrasjonsbudsjett 2023-2026

		Kostnader 4,1%					
		Lønn		3,3%	2,5%	2,0%	2,0%
Art	Administrasjon	Regn 2021	Buds 2022	Bud 2023	Bud 2024	Bud 2025	Bud 2026
1010	Lønn administrasjon	6 997	7 036	7 200	7 380	7 528	7 678
1016	Fast bilgodtgjørelse	-	-	-	-	-	-
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	5	5	5	5	6
1082	Styrehonorar	246	263	272	279	284	290
1090	Pensjon	559	668	598	613	625	638
1099	Arbeidsgiveravgift	1 276	1 061	1 304	1 337	1 364	1 391
	Sum lønn og sosiale utgifter	9 083	9 033	9 380	9 614	9 806	10 003
1100	Kontorrekvisita	19	38	23	24	25	26
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	110	123	128	134	139	145
1131	Telefonutgifter	55	94	72	75	78	81
1141	Annonse, reklame	2 613	2 952	3 073	3 199	831	865
1142	Trykking/kopiering	-	7	-	-	-	-
1143	Beverting/representasjon	63	242	126	131	137	142
1150	Kurs/opplæring	92	124	148	104	108	113
1170	Skyss, reise og diett	63	42	66	68	71	74
1174	Drift av kjøretøy	77	89	93	97	101	105
1180	Strøm	51	21	27	28	30	31
1185	Forsikring	83	46	92	95	99	103
1190	Husleie	1 457	868	1 172	1 220	1 270	1 323
1198	Kontingenter	-	18	-	-	-	-
1199	Kommunale avgifter	18	14	12	13	14	14
1200	Inventar/utstyr	176	88	91	95	99	103
1202	Diverse	-167	39	31	33	34	35
1221	Kjøp av datautstyr	6	91	58	111	65	68
1260	Renhold	95	92	109	114	118	123
1270	Kjøp av konsulenttjenester fra kommune	404	410	573	596	620	646
1271	Kjøp av konsulenttjenester fra firma	26	590	177	184	192	200
1351	Revisjonshonorar	98	141	133	139	144	150
	Sum andre administrative kostnader	5 339	6 130	6 206	6 461	4 176	4 347
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	2 118	2 000	2 082	2 000	2 000	2 000
	Sum lønn og administrasjon	12 304	13 163	13 504	14 075	11 982	12 349

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 årsverk.

Poster på annen driftskostnad er noe usikkert knyttet til strøm. Både med tanke på prisenivå og forbruk i nye arealer.

Under konsulent er det satt av midler knyttet til bistand med organisasjonsutvikling i forbindelse med pågående strategiarbeid.

Markedsføringsmidler til BLINK er innarbeidet ihht gjeldende avtale med kr 2,5 mill. ut avtaleperioden 2024, og styret følger opp forpliktelsen i samsvar med oppdraget kommunestyret har gitt.

Styret fremmer et økonomiplanforslag for de 4 neste årene der foretakets underliggende drift viser underskudd hvert år fremover. Det er forventede utbytter fra datterskapene som gir balanse/positivt resultat. Denne situasjonen gjør at styret har iverksatt tiltak, ref. egen sak knyttet til strategiarbeid om «veien videre for foretaket» mv. Vakant stilling beholdes ubesatt og lyses ikke ut. I denne situasjonen ber også styret om at kommunestyret avklarer hvordan en eventuell ny avtaleperiode etter 2024 skal håndteres og finansieres i kommune konsernet.

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 tomteområder 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 faktum at det ikke lenger åpnes for opp for større feltutbygginger endrer rammebetingelsene for tomteselskapets virksomhet og medfører at foretaket ikke vil klare å oppfylle forventningene i eierstrategien med hensyn til produksjonsmål og avkastning.

Tomteselskapet har de siste par årene 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 nye næringsområder for å lykkes med omstilling til det grønne skiftet. Området på Sviland er i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel spilt inn som næringsareal. Statsforvalteren har varslet innsigelse med hensyn til utformingen av området og har oppfordret til at området i større grad blir tilpasset natur- og landskapshensyn. Det er usikkert hvor store konsekvenser dette får for endelig utforming og størrelse på næringsområdet. Dette gjør det krevende å beregne kapitalbehovet for satsingen, vi har valgt å legge inn totalt kr 40 mill til investeringer fordelt på 2023 og 2024.

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

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

Utsikter for 2027-2030:

Som nevnt er tomteporteføljen til foretaket betydelig redusert og etter 2026 vil hoveddelen av tomtereservene ligge på Hommersåk, Tronsholen og Øygarden.

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. Det gjenstår fremdeles oppgjør for noen delfelt på Havneparken. Det er ikke lagt opp til bidrag på grunn av høy grunnervverkskost ved erverv av eiendommen Jernbaneveien 29.

Det legges ikke opp til bidrag fra næringsområdet på Sviland da det forventes høye grunnlagsinvesteringer og lang utviklingshorisont.

Simuleringer av bidrag fra 2027 - 2030 viser at foretaket vil få et samlet resultat på ca kr 0 mill i perioden.

Årsaken til det negative driftsresultat skyldes at arealreservene er realisert i kombinasjon med endrede rammebetingelser.

Prognose 2022

Boligsalget gjelder tomter på Hommersåk, Kleivane og Sørbo Hove for 2022.

På næring er det solgt tomter på Hesthammer.

Det er ikke lagt inn salg av offentlige tomter i prognose 2022. Tomtesalg i forbindelse med flytting av dagens Vågsgjerd aktivitetssenter til Skårli er foreløpig forskjøvet til 2025.

Det er mindre justeringer på annen driftskostnad ihht 2022 kostnaden

Finans er redusert med kr 3,5 mill og skyldes utbytte fra Vagle Næringspark ikke kom i 2022.

Forslag til vedtak:

1. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner økonomiplan 2023 - 2026 for Sandnes tomteselskap KF. Styret tilrår at kommunestyret godkjenner årsbudsjettet for Sandnes tomteselskap 2023 med et resultat på kr 2 mill.
2. Styret gir daglig leder fullmakt til å innarbeide endringer i henhold til styrevedtak ved oversendelse av protokoll til kommunestyret.

