



Stavanger utvikling KF
ÅRSBERETNING 2017

Stavanger utvikling KF

Årsberetning 2017

1 FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger utvikling KF skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket ble vedtatt etablert fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Stavanger utvikling KF's kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som fremkommer i kommuneplanen, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplaner.

Foretakets virksomhet skal primært utøves i Stavanger med utgangspunkt i foretakets eiendomsportefølje. Stavanger utvikling KF kan også eie og erverve eiendommer og inngå samarbeidsprosjekter i andre kommuner, så sant dette kan bidra til regional tilrettelegging av ønsket byutvikling. Foretakets kan danne datterselskap når dette er hensiktsmessig.

Foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke ytes årlig driftstilskudd fra kommunen.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger utvikling KF*, vedtatt av bystyret 9.mai.2016:

- Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon -ledende og fremtidsrettet
- Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklingsprosjekter – en aktiv aktør - der det er formålstjenlig
- Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov
- Foretaket skal ha en sentral posisjon i forhold til eksterne/private aktører – strategisk og operativt – både innenfor bolig- og næringsutvikling
- Til enhver tid arbeide for å optimalisere verdiene av eiendommene i forhold til marked
- Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategisk oppkjøp
- Virksomheten skal være selvfinansierende
- Foretakets handlinger og disposisjoner skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko
- Foretrukken arbeidsgiver

Visjon - *Vi skaper an attraktiv by*

Verdier - *Handlekraft, ansvarlig og modig*

2 STYRET OG ADMINISTRASJON

Foretakets styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fire menn og to kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Styret har fått utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2017 avholdt 9 styremøter.

Foretaket har 8 årsverk som består av 2 kvinner og 6 menn. I løpet av året ble foretakets årsverk styrket med to ansatt, en mann og en kvinne. Begge tiltrer i sine stillinger i løpet av 2018.

I tillegg kommer sentrale økonomiske- og administrative tjenester som deles med Stavanger boligbygg KF. Vår andel utgjør 0,9 årsverk. Utover dette er det inngått egne tjenesteavtaler med støttefunksjoner i Stavanger kommune.

Stavanger utvikling KF har sine lokaler i Løkkeveien 51 og deler arbeidsfellesskap med Stavanger boligbygg KF.

3 ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ

Den vedtatte arbeidsgiverstrategien til Stavanger kommune, med «Etisk standard for ansatte» ligger også til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard.

Foretaket legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven.

Stavanger utvikling KF er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. På bakgrunn av dette er det avholdt flere seminar og prosjektmøter der tverrfaglig satsing og utvikling ble berørt via felles arbeid. I tillegg til kompetanseheving bidrar dette også til bedre felles forståelse av oppgaver som foretaket står overfor, samt bedre samhandling.

Ettersom Stavanger utvikling KF har begrenset funksjonstid i 2016 har det ikke vært grunnlag for å gjennomføre medarbeiderundersøkelse.

Styret anser arbeidsmiljøet som meget godt.

I 2017 har en registrert et sykefravær på 1 %. Sykefraværet anses ikke å være arbeidsrelatert.

Det er inngått avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Stavanger utvikling KF samarbeider med Stavanger boligbygg KF og IT-avdelingen om verneombud, brannvern, ol. Dagen virksomhet gir ingen negativ påvirkning av ytre miljø. Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad påvirke ytre miljø ved fremtidige prosjekter.

4 AKTIVITET 2017

Arbeid med ferdigstilling av ulike rutiner, prosesser, intern kartlegging, samarbeidsavklaring mellom foretaket og ulike enheter i kommunen fortsatte også i 2017. Videre ble foretakets visjon, verdier og mål vedtatt. Det er utarbeidet risikoanalyser av foretakets virksomhet. Videre ble det utarbeidet en kommunikasjonsstrategi for foretaket. Foretakets webside forventes ferdigstilt januar 2018.

I 2017 er det lagt ned mye arbeid på å få oversikt over og vurdert foretakets eiendomsportfolie. I overkant av 200 eiendommer ligger i foretakets balanse. Her er gjort en vurdering av hvilke eiendommer som anses å ha utviklingspotensialer og hvilke som kan/bør avhendes. 20 eiendommer

er i prosess for salg. I tillegg er det gjort en analyse av driftskostnader til de bygg som ligger på foretakets eiendommer – denne skal legges til grunn for vurdering av videre drift av byggene.

Av større utviklingsarbeider kan trekkes frem videreutvikling av Jåttåvågen 2, arkitektkonkurranse og midlertidige tiltak på Nytorget, mulighetsstudie knyttet til Teknikken, sentrallager tomt på Forus og eiendomsutvikling Ullandhaug. Stavanger utvikling har vært aktive i sitt arbeid inn mot kommunedelplan for Stavanger sentrum, et arbeid som er gjort i nært og godt samarbeid med Stavangerregionen havn IKS.

Stavanger utvikling KF har etter vår vurdering tatt en posisjon i markedet som en betydningsfull aktør, selv etter kort virketid. Tydelig at bransjen har registrert bystyrets ambisjoner ved etableringen og en tro på at foretaket vil ha en sentral betydning i tiden fremover for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

Område- og eiendomsutvikling

Jåttåvågen2 – er foretakets største og viktigste utviklingsprosjekt (blandet formål, 240.000 m2 BRA, derav ca. 1300 boliger). Foruten forvaltning av foretakets eiendommer/bygg, har en i 2017 hatt fokus på å utarbeide tilstrekkelig grunnlag for å utarbeide en strategi for videre utvikling.

Det er vurdert ulike alternativer for organisering av utviklingsarbeid. I den forbindelse ble det etablert et heleid holdingselskap, Jåttåvågen2 AS, jf. vedtak i styresak 67/17. I 2017 er det også igangsatt arbeid med planvurdering med hensikt å optimalisere områdereguleringsplan.

Parallelt med dette pågår prosjektering og gjennomføring av teknisk infrastruktur. Skråtårnet inngår i foretakets eiendomsportefølje, i det ligger også et betydelig driftsansvar. Det er også satt av arealer til Folkebadet innenfor området.

Atlantaren – totalt ca. 850 boliger, derav ca. 450 boliger som tilligger Stavanger utvikling KF. Det er utført forhandlinger om gjennomføringsavtale med Østerhus AS, disse forventes å bli videreført i 2018. Det er startet prosjektering av overordnet infrastruktur og plan for grønnstruktur.

Nytorget – foretaket har fått ansvar for å drive frem prosjekt Nytorget i nært samarbeid med øvrige enheter i kommunen. Det er i 2018 lagt ned betydelig ressurser fra mange kommunale enheter ifm utarbeidelse av program for arkitektkonkurransen som vil bli gjennomført i 2018. Stavanger utvikling har utført påkrevde utbedringsarbeider i de bygg som leies ut. Utearealer er midlertidig oppgradert – Nyparken er en suksess. Arbeidet er gjort i samarbeid med mange ulike aktører. Utviklingsarbeidet på Nytorget skjer i nært samarbeid med Entra Eiendom AS.

Sentrallagertomt Forus – oppfølging av arkitektkonkurranse European 2012, der en har tatt initiativ til Forus lab som et levende laboratorium for å koble by- og næringsutvikling og teste tiltak/funksjoner som har en samfunnsnytte.

Stavanger utvikling KF overtok brannstasjonsbygningen i mai 2017. Foretaket har signert samarbeids- og leieavtale med Creator Makerspace for brannstasjonen. Det er gjennomført utbedringer av bygget og tilpasning nytt formål. Dette er gjort i samarbeid med leietaker. Det arbeides med et formelt samarbeid med Smartby Stavanger som vil kunne gi ytterligere aktivitet i bygget. Foretaket bistår i arbeid med relokalisering av IKS Renovasjon og vann- og avløpsverket. Sentrallagertomten er i forslag til Interkommunal kommunedelplan for Forus vist som et av tre sentrale utviklingsområder på Forus.

Teknikken – det er gjennomført en mulighetsstudie og taksering av eiendommen, inkludert eksisterende bygg. Dette er gjort ifm fylkeskommunens vurdering av denne tomten som alternativ lokalisering for ny vid. skole. Avklaring gjøres mars 2018.

Ullandhaug/sykehusområde – Stavanger utvikling KF er grunneier i området. I tillegg er Stavanger kommune deleier (15%) i de eiendommer som Rogaland fylkeskommune besitter. Foretaket er gitt i oppdrag å representere Stavanger kommune i arbeidet med å utarbeide en modell for videre utvikling av de arealer som gjenstår etter at en vesentlig del av disse i 2017 ble solgt til Helse Stavanger (nytt sykehus).

Infrastruktur

Madla Revheim – foretaket har en koordineringsrolle ift områderegeringsplan og planlegging/gjennomføring av overordnet infrastruktur. Områderegeringsplanen antas godkjent januar 2018. Det har pågått forhandlinger om en avtale for gjennomføring av overordnet infrastruktur – partene er Stavanger utvikling KF, Hafslby AS og Coop. Til grunn for dette ligger den forståelse av at partene ser det som nødvendig at Stavanger utvikling KF skal ha en sentral rolle for gjennomføring av overordnet infrastruktur. Totalt utgjør kostnader til overordnet i størrelsesorden kr. 1,1 mrd som adresseres til utbyggere i området. Her inngår blant annet kostnader knyttet til reetablering av dagens høyspentlinje.

Foretaket har i dag en mindre eiendom med utviklingspotensialer, vil kunne gi ca. 200 boenheter. Det er regulert inn et omfattende offentlig program som foretaket på sikt skal utvikle/byggemodne.

Hillevåg og Paradis – Stavanger utvikling KF har en koordinerende rolle for å gjennomføre sentrale deler av overordnet infrastruktur i området. Det er utført kartlegging, vurdering og kostnadsestimering av tiltakene, samt modell for anleggsbidrag. Dette gjelder undergang ved Sandvikveien med tilhørende vegomlegginger og kjøp av Essotomten (Bane Nord Eiendom) som er regulert til friområde. Forhandlinger om sistnevnte pågår. Foretaket har intensjon om å forskottere nødvendige investeringer med anleggsbidrag fra utbyggere.

Sikre offentlige behov

Det er i 2017 utarbeidet rutiner for koordinering av bestillinger knyttet til vurderinger av lokalisering og tomte vurdering av kommunale behov, fra Stavanger kommune til Stavanger utvikling KF.

Ny rettsbygning - her er Stavanger utvikling KF gitt en rolle på vegne av Stavanger kommune for å bidra aktivt med tilrettelegging av tomt for ny rettsbygning i Stavanger. Stavanger formannskap har vedtatt at rettsbygning skal lokaliseres til Bekhuskaiaen.

Det holdes jevnlig kontakt med Stavanger tingrett og Domstolsadministrasjonen.

Brannstasjoner – foretaket har deltatt i det løpende utredning- og analysearbeidet knyttet til lokalisering av ny brannstasjon i Østre bydel. Likeså byggemodning av tomt for brannstasjon i Schanceholen.

Vålandstunet – oppfølging av bystyrets vedtak om etablering av seniorboliger i privat regi. Smedsvig landskapsarkitekter, Haga & Grov, BATE og Ineo Eiendom vant konkurranse om realisering av prosjektet.

Ny videregående skole – Stavanger utvikling KF er i tett dialog med Rogaland fylkeskommune i deres arbeid med lokalisering av ny videregående skole.

5 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter at der er tilført kr 1,1 mill. fra egenkapital for utbetaling av utbytte til Stavanger kommune.

Linje	Særbudsjett Stavanger utvikling KF	Regnskap 2017	Justert budsjett 2017	Avvik
1	Sum driftsinntekter	31 348 803	25 397 000	5 951 803
2	Sum driftskostnader	22 317 952	20 439 000	-1 878 952
3	Driftsresultat	9 030 851	4 958 000	4 072 851
4	Sum finanstransaksjoner	- 7 084 800	- 1 958 000	-5 126 800
5	Ordinært resultat	1 946 051	3 000 000	-1 053 949
6	Overført fra annen egenkapital	1 053 949		1 053 949
7	Utbytte til Stavanger kommune	- 3 000 000	- 3 000 000	-
8	Årsresultat	-	-	-

Foretakets driftsinntekter i 2017 var på kr 31,3 mill. (linje 1 i tabell over) og består av inntekter fra salg av tomter, leieinntekter knyttet til utleie av bygg og grunn, samt inntekter relatert til salg av tjenester. Driftsinntektene var kr 6 mill. høyere enn budsjettet og er relatert til salg av tomter.

De samlede salgsinntektene var på kr 26,1 mill. I løpet av året er det solgt seks erstatningstomter i områdene Tastarustå og Sørå Bråde for kr 12,1 mill. I tillegg er det solgt tre tomter til Stavanger boligbygg KF som genererte en samlet inntekt på 14 mill. Dette gjelder salg av eiendom med gnr.40 bnr. 1066 på Sunde, deler av eiendom gnr.21 bnr. 699 – Vassåsveien 13 og eiendom gnr. 26 bnr. 567,568,569, 571 i Gunnar Warebergsgate.

I driftskostnader (linje 2) inngår ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten for øvrig. Dette omfatter blant annet kostnadsført bokført verdi av solgte eiendommer (varekostnad), personalkostnader, drift og vedlikeholdskostnader av eiendommer, leiekostnader, kjøp av tjenester, honorarer, investeringskostnader, samt aktiverte lønns- og driftskostnader. Siden foretaket fører regnskap etter regnskapslovens regler skal kostnader som er påløpt for å skape en inntekt resultatføres i samme periode som inntekten (sammenstillingsprinsippet). Det innebærer at investeringskostnader og personalkostnader som kan henføres til investeringsprosjekter kan periodiseres/aktiveres.

I budsjettforutsetningene for 2017 ble det estimert at om lag 85 % av arbeidsressurser skal være relatert til investerings- og utviklingsprosjekter og at tilsvarende andel av lønnskostnader skal aktiveres. Basert på erfaring fra regnskapsåret 2016 ble estimatet nedjustert i 2. tertial til at 45 %.

Arbeid med ferdigstilling av ulike rutiner, prosesser, intern kartlegging, samarbeidsavklaring mellom foretaket og ulike enighet i kommunen fortsatte også i 2017. I tillegg ble det brukt en del ressurser på utvikling av foretakets internettside og kartleggingsarbeid for områder som kommunen ikke eier selv. Disse oppgavene har vært nødvendige og har medført mye administrativt arbeid. Dette gjenspeiles i mindre brukt tid på investeringsprosjekter og dermed både lavere aktivering av lønnskostnader og lavere investeringsaktivitet enn tidligere forutsatt. Aktiverte lønnskostnader i 2017 var på 24,3 % og utgjorde kr 1,7 mill., som er kr 2,1 mill. lavere enn budsjettet.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår rentekostnader knyttet til konsernintern gjeld, aktivert rente knyttet til investeringslån og tapsføring av aksjer. De samlede finanstransaksjonene var på kr 7,1 mill., som er kr 5,1 høyere enn budsjett.

Merforbruket skyldes i all hovedsak at det i 2017 tapsført aksjer i størrelsesorden kr 4,2 mill. knyttet til Nord - Jæren utvikling Sandnes as. Selskapet som foretaket hadde en eierandel på 10 % ble besluttet avvirket i generalforsamling avholdt 14.09.2017.

Grunnet lavere investeringsaktivitet var aktiverte rentekostnader knyttet til investeringslån kr 1,8 mill. lavere enn forutsatt. I tillegg var rentekostnader om lag kr 0,9 mill. under budsjettet.

Ordinært resultat (linje 5) i 2017 var kr 1,9 mill. som er kr 1,1 mill. lavere enn budsjettet la opp til.

For å utbetale utbytte til Stavanger kommune (linje 7) på kr 3 mill. ble det tilført kr 1,1 mill. fra egenkapital.

Balanse

Linje	Balanse	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	1 735 054	206 000	1 529 054
2	Omløpsmidler	481 295 702	440 476 010	40 819 692
	Sum eiendeler	483 030 756	440 682 010	42 348 746
3	Egenkapital	307 818 184	303 540 357	4 277 827
4	Langsiktig gjeld	162 463 031	116 938 598	45 524 432
5	Kortsiktig gjeld	12 749 542	20 203 054	- 7 453 513
	Sum egenkapital og gjeld	483 030 756	440 682 010	42 348 746

Anleggsmidler er de eiendelene foretaket har til varig eie eller bruk. Foretakets anleggsmidler består av egenkapital KLP og aksjer. Bokført verdi av anleggsmidlene var på kr 1,7 mill. ved utgangen av 2017. Dette er en økning på kr 1,5 mill. og er relatert til aksjekjøp i Jåttåvågen2 AS.

Omløpsmidlene omfatter utviklingseiendommer og tomter, kunde fordringer, andre fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 481,3 mill. per 31. desember 2017, noe som er en økning på kr 40,9 mill. fra 2016. Økningen skyldes i all hovedsak økning av bankinnskudd, samt en økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) på kr 6,9 mill.

Bokført egenkapital var per 31. desember 2017 på kr 307,8 mill., som er kr 4,2 mill. høyere enn ved utgangen av 2016. Økningen utgjør differansen mellom korrigerings av foretakets åpningsbalanse på kr 5,3 mill. og reduksjon av egenkapital på kr 1,1 mill. som ble disponert til utbetaling av utbytte til Stavanger kommune.

Langsiktig gjeld var per 31. desember 2017 på kr 162,5 mill. Dette er en økning på kr 45,5 mill. fra 2016. Økningen er relatert til gjeld til Stavanger kommune. Kortsiktig gjeld ble redusert med kr 7,5 mill. fra 2016 til 2017.

Forholdet mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld kalles likviditetsgraden. Nøkkeltallene forteller noe om foretakets evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser med utgangspunkt i alle eller de mest likvide omløpsmidlene. Likviditetsgrad 2 tar utgangspunkt i de mest likvide omløpsmidlene, og her bør nøkkeltallet være større enn 1. De mest likvide omløpsmidlene er kasse, bank og markedsbaserte plasseringer som er klassifisert som omløpsmidler, og som raskt kan omgjøres i kontanter.

Likviditetsgrad 2 var på 7,6 % ved utgangen av fjoråret.

Soliditet er i økonomi et uttrykk for en bedrifts evne til å tåle tap. En generell hovedregel er at jo større andel egenkapital som finansierer selskapet, jo høyere og bedre er soliditeten.

Foretakets egenkapitalprosent i 2017 var 63,7 %.

Foretaket må ha en viss likvid beholdning siden inn- og utbetalinger ikke kommer på samme tidspunkt. Størrelsen på denne beholdningen vil være avhengig av størrelsen på inn- og utbetalinger. Differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld (arbeidskapitalen) i balanseregnskapet gir også uttrykk for foretakets likvide situasjon.

Arbeidskapitalen ble styrket med kr 33,4 mill. i 2017. Dette betyr at omløpsmidlene økte mer enn den kortsiktige gjelden. Økningen i omløpsmidlene er hovedsakelig knyttet til økte bankinnskudd.

6 FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Stavanger utvikling KF har en positiv utvikling med et godt resultat og solid balanse. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Stavanger 09.03.2018



John Peter Hernes
Styreleder



Kari Nessa Nordtun



Per A. Thorbjørnsen



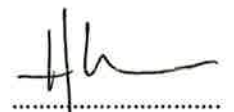
Bjørg Tysdal Moe



Paal Kloster



Anders Lea



Hans Kjetil Aas
daglig leder