

Årsoppgjør 2016

for

Stavanger utvikling KF

Org.no. 917 351 090

Stavanger utvikling KF

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2016	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	15 768 838	13 323 000
Leieinntekter	2	2 734 882	3 572 000
Annen driftsinntekt	3	660 317	0
Sum driftsinntekter		19 164 037	16 895 000
Driftskostnader			
Varekostnad	4	4 078 199	4 526 000
Lønnskostnad	5	4 537 709	4 191 500
Ordinære avskrivninger		0	870 000
Annen driftskostnad	6	10 389 103	2 355 500
Aktiverte lønnskostnader	5	-655 737	-3 928 000
Aktiverte driftskostnader	6	-6 973 455	0
Sum driftskostnader		11 375 819	8 015 000
Driftsresultat		7 788 218	8 880 000
Finansinntekter			
Renteinntekter	7	3 426	0
Sum finansinntekter		3 426	0
Finanskostnader			
Rentekostnader	8	1 743 860	1 492 000
Aktiverte renter		-194 216	-385 000
Sum finanskostnader		1 549 644	1 107 000
Sum netto finansposter		-1 546 218	-1 107 000
Arsresultat		6 242 001	7 773 000
Overføringer annen egenkapital (disposisjonsfond)			7 773 304
Sum disponert			7 773 304


Stavanger utvikling KF

BALANSE

	Noter	Regnskap 2016	Regnskap 01.07.16
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler (pensjon)	9	206 000	0
Sum anleggsmidler		206 000	0
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	10	375 209 261	0
Kundefordringer	11	2 313 930	0
Andre fordringer	11	458 144	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	62 494 674	0
Sum omløpsmidler		440 476 010	0
SUM EIENDELER		440 682 010	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	303 540 357	0
Sum egenkapital		303 540 357	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	14	3 265 265	0
Gjeld til Stavanger kommune	15	113 673 333	0
Sum langsiktig gjeld		116 938 598	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 722 095	0
Skattetrekk og andre trekk		341 208	0
Skyldige offentlige avgifter		470 767	0
Annen kortsiktig gjeld		1 668 985	0
Sum kortsiktig gjeld	16	20 203 054	0
Sum gjeld		137 141 653	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 682 010	0

Stavanger 09 / 03 - 2017



 John Pater Hernes
 Styrets leder


 Kari Nessa Nordtun
 Nestleder


 Bjørg Tysdal Moe
 Styremedlem


 Christian N A H Wedler
 Styremedlem


 Paal Kloster
 Styremedlem


 Anders Lea
 Styremedlem


 Hans Kjetil Aas
 Daglig leder

Regnskapsprinsipper

Stavanger utvikling ble opprettet 01.07.2016

Foretaket er 100 % eid av Stavanger kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak,

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
- Inntekt skal resultatføres når den er opptjent.
- Utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Tilskudd inntektsføres i tråd med sammenstillingsprinsippet.
- Ved sikring skal gevinst og tap resultatføres i samme periode.
- Ved usikkerhet skal det brukes beste estimat, på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når årsregnskapet avlegges. Ved endring av regnskapsestimat skal virkningen resultatføres i den perioden estimatet endres, med mindre resultatføringen kan utsettes i samsvar med god regnskapsskikk
- Alle inntekter og kostnader resultatføres. Virkning av endring av regnskapsprinsipp, og korrigerende av feil i tidligere årsregnskap, skal føres direkte mot egenkapitalen. Andre unntak fra kongruensprinsippet skal gjøres når det er i samsvar med god regnskapsskikk.
- Årsregnskapet skal utarbeides under forutsetning om fortsatt drift så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet, skal eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi ved avvikling.
- Registrering av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap skal foretas i samsvar med god regnskapsskikk.
- Inntektsføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Pensjonsordningen er ytelsesbasert.

- Stavanger utvikling KF har fom 01.07.2016 netto pensjonsforpliktelser som er balanseført. Pensjonsforpliktelser for ansatte overført fra Stavanger kommune er inkludert i selskapets netto forpliktelse.
- Selskapet er ikke skattepliktig.

Noter til regnskapet

Note 1	Salgsinntekter	Regnskap 2016
	Salg av erstatningstomter	15 768 838
	Sum salgsinntekter	15 768 838

Note 2	Leieinntekter	Regnskap 2016
	Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer	2 734 882
	Sum leieinntekter	2 734 882

Note 3	Annen driftsinntekt	Regnskap 2016
	Salg av konsulenttjenester	660 317
	Sum annen driftsinntekt	660 317

Note 4	Varekostnad	
	Varekostnad viser anskaffelseskostnad + aktiverte kostnader av solgte tomter.	
	Jfr. Note 1.	
		Regnskap 2016
	Varekostnad	4 078 199
	Sum varekostnad	4 078 199

Note 5	Ansatte, godtgjørelser m.v.	
	Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet f.o.m. 01.07.2016:	
		Regnskap 2016
	Lønninger	3 346 373
	Arbeidsgiveravgift	558 940
	Pensjonskostnader, jfr. note 14.	494 837
	Andre ytelser	137 559
	Sum lønnskostnader	4 537 709
	Overført til varer under tilvirkning	655 737
	Sum regnskapsmessige lønnskostnader	3 881 973

Antall årsverk per. 31.12 7,9

Lønn daglig leder er kr 549 467,- fom 01.07.16 (6 måneder) .
Herav inngår avsetning til pensjon med kr 53 473,- (6 måneder).
Totalt styrehonorar er kr 137 083 fom 01.07.16 (6 måneder),-
herav kr 35 000 ,- til styreleder.

Det er for 2016 kostnadsført kr 19 967,- til revisjon.

Note 6	Annen driftskostnad	Regnskap 2016
	Kjøp fra kommunen	8 119 011
	Kjøp fra foretak	874 510
	Annen kostnad	1 395 582
	Sum annen driftskostnad	10 389 103
	Overført til varer under tilvirkning	-6 973 455
	Sum regnskapsmessige driftskostnader	3 415 649

Note 7 Renteinntekter

	Regnskap 2016
Renter	3 426
Sum renteinntekter	3 426

Note 8 Rentekostnader

	Regnskap 2016
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF	1 160 607
Lån fra SVG kommune	583 252
Sum rentekostnader	1 743 860

Note 9 Aksjer og andeler

	Regnskap 2016	01.07.16
Egenkapitalinnskudd KLP	206 000	206 000

Note 10 Varer

Ved etablering av Stavanger utvikling KF vedtok bystyret i sak 93/16 at alle utviklingseiendommer overføres fra Stavanger kommune til foretaket, med unntak av eiendommer der bruken er avklart og vedtatt i Handlings- og økonomiplan for 2016-2019.

Fraværet av et juridisk skille mellom foretak og bykassa innebærer at avgrensingen mellom bykassens og foretakets balanse er kun av teknisk karakter.

Eiendelene er derfor ført opp i foretakets balanse med samme verdi som de hadde i bykassens balanse.

Varelager per 31.12. består i all hovedsak av tomter og arealer som har en samlet bokført verdi på kr 311,3 mill. og boliger med en samlet verdig på kr 63,9 mill.

Gjennomgang av varelager viser at det ikke foreligger grunnlag for nedskrivning av de bokførte verdiene.

	Regnskap 2016	01.07.16
Akkumulert anskaffelseskost pr 01.07.16		342 683 153
Akkumulerte/reverserte nedskrivninger		6 356 548
Akkumulerte ordinære avskrivninger pr 01.07.16		3 389 199
Bokført verdi 01.07.16	332 937 406	332 937 406
Bokført verdi korrigert åpningsbalanse	32 526 646	
Tilgang	6 000 000	
Varekostnad solgte tomter	-4 078 199	
Overført fra drift	7 823 408	
Bokført verdi 31.12.16	375 209 261	

Note 11 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende.

Det er ingen kundefordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Kundefordringer	Regnskap 2016
Private	1 755 760
Nærstående parter	558 170
Sum kundefordringer	2 313 930

Andre fordringer	Regnskap 2016
Momskompensasjon	38 816
Andre periodiseringer	419 328
Sum andre fordringer	458 144

Note 12 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 341208 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.341208.

Note 13 Annen egenkapital

	Regnskap 2016	01.07.16
Egenkapital 01.07.2016	264 771 710	264 771 710
Korr åpn balanse	32 526 646	
Årsresultat	6 242 001	
Egankapital 31.12.2016	303 540 357	264 771 710

Note 14 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillere kravene i loven.

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter samtlige ansatte. Pensjonsordningene er organisert gjennom en kollektiv pensjonsforsikring. Ordningen gir rett til en definert fremtidig ytelse. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år innbetalt reguleringspremie med 503 189,-

	Regnskap 2016	01.07.16
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	487 642	
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	308 121	
Avkastning på pensjonsmidler	-273 147	
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	31 430	
Netto pensjonskostnad	554 046	
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost		
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad		
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	3 416 505	2 955 036
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-554 748	
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	2 861 757	2 955 036
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	403 508	416 660
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	3 265 265	3 371 696

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,60 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %
G-regulering	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	1,48 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,60 %

Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som actuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2016.

Årets premie er ikke redusert med overføring fra pemiefond pga etablering i 2016.

Årets netto pensjonskostnad fremkommer på følgende måte:

Endring i balanseførte pensjonsforpliktelser	-93 279
Årets pensjonspremie	647 325
	<u>554 046</u>

Note 15 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2016 gjeld til Stavanger kommune på kr. 113673333,- som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.16	Avdrag	Lån 01.07.16
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	73 750 000	1 250 000	75 000 000
** Lån fra SVG kommune	39 923 333	676 667	40 600 000
Sum lån	113 673 333	1 926 667	115 600 000

* Mellomværende mellom Stavanger kommune og Stavanger utvikling oppstod ved foretaksetablering og overføring av tomter fra kommunen til foretaket. Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2016 var 3,07 %

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2016 var 2,85 %.

Note 16 Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	Regnskap 2016
Private	6 107 811
Nærstående parter	11 614 284
Sum leverandørgjeld	17 722 095

Skattetrekk og andre trekk	Regnskap 2016
Forskuddstrekk	341 208
Sum skattetrekk og andre trekk	341 208

Skyldig offentlige avgifter	
MVA	242 005
Arbeidsgiveravgift	228 762
Sum skyldige offentlige avgifter	470 767

Annen kortsiktig gjeld	Regnskap 2016
Påløpte feriepenger	360 526
Påløpt avgift av feriepenger	50 834
Andre kostnader	1 257 625
Annen kortsiktig gjeld	1 668 985

Sum kortsiktig gjeld	20 203 054
-----------------------------	-------------------

Note 17 Åpningsbalanse

	Regnskap 2016	01.07.16
Egenkapitalinnskudd KLP	206 000	206 000
Varer (tomter og bygninger)	* 365 464 052	332 937 406
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10 000 000	10 000 000
	<hr/>	<hr/>
	375 670 052	343 143 406
Innskutt egenkapital	* 297 298 356	264 771 710
Pensjonsforpliktelser	3 371 696	3 371 696
Langsiktig gjeld til SVG kommune	75 000 000	75 000 000
	<hr/>	<hr/>
	375 670 052	343 143 406

* Gjelder tomter som ikke ble tatt med i opprinnelig åpningsbalanse, men som er korrigert i ettertid.