

Årsoppgjør 2017

for

Stavanger utvikling KF

Org.no. 917 351 090

Stavanger utvikling KF

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1 26 053 115	20 000 000	15 768 838
Leieinntekter	2 5 295 688	5 397 000	3 395 199
Sum driftsinntekter	31 348 803	25 397 000	19 164 037
Driftskostnader			
Varekostnad	3 9 026 721	9 500 000	4 078 199
Lønnskostnad	4 8 418 783	8 700 000	4 537 709
Ordinære avskrivninger		0	
Annen driftskostnad	5 11 485 054	7 117 000	10 389 103
Aktiverte lønnskostnader	4 -1 743 840	-3 890 000	-655 737
Aktiverte driftskostnader	5 -4 868 766	-988 000	-6 973 455
Overføring selskap 1	0	0	0
Sum driftskostnader	22 317 952	20 439 000	11 375 819
Driftsresultat	9 030 851	4 958 000	7 788 218
Finansinntekter			
Renteinntekter	6 4 365	0	3 426
Sum finansinntekter	4 365	0	3 426
Finanskostnader			
Rentekostnader	7 7 439 133	4 103 000	1 743 860
Aktiverte renter	-349 968	-2 145 000	-194 216
Sum finanskostnader	7 089 165	1 958 000	1 549 644
Sum netto finansposter	-7 084 800	-1 958 000	-1 546 218
Årsresultat	1 946 051	3 000 000	6 242 001
Disponering			
Avsatt ubytte	3 000 000	3 000 000	
Overført til annen egenkapital			6 242 001
Overført fra annen egenkapital	-1 053 949		
Disponert årets resultat	1 946 051	3 000 000	6 242 001


Stavanger utvikling KF

BALANSE

	Noter	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 735 054	206 000
Sum anleggsmidler		1 735 054	206 000
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	9	382 092 715	375 209 261
Kundefordringer	10	901 013	2 313 930
Andre fordringer	10	1 148 925	458 144
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	97 153 049	62 494 674
Sum omløpsmidler		481 295 702	440 476 010
SUM EIENDELER		483 030 756	440 682 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	307 818 184	303 540 357
Sum egenkapital		307 818 184	303 540 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	13	3 476 364	3 265 265
Gjeld til Stavanger kommune	14	158 986 667	113 673 333
Sum langsiktig gjeld		162 463 031	116 938 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 082 122	17 722 095
Skattetrekk og andre trekk		321 472	341 208
Skyldige offentlige avgifter		217 157	470 767
Annen kortsiktig gjeld		2 128 790	1 668 985
Sum kortsiktig gjeld	15	12 749 542	20 203 054
Sum gjeld		175 212 572	137 141 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 030 756	440 682 010

Stavanger 9 / 3 - 2018



 John Peter Hernes
 Styrets leder


 Kari Nessa Nordtun
 Styrets nestleder


 Bjørn Tysdal Moe
 Styremedlem


 Per A Torbjørnsen
 Styremedlem


 Paal Kloster
 Styremedlem


 Anders Lea
 Ansattes representant


 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 avvirket. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket, 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 2017	Regnskap 2016
Salg av tomter	26 053 115	15 768 838
Sum salgsinntekter	26 053 115	15 768 838

Note 2 Leieinntekter	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer	4 889 706	2 734 882
Annen inntekt	405 982	660 317
Sum leieinntekter	5 295 688	3 395 199

Note 3 Varekostnad		
Varekostnad viser anskaffelseskostnad + aktiverte kostnader av solgte tomter. Jfr. Note 1.		
	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Varekostnad	9 026 721	4 078 199
Sum varekostnad	9 026 721	4 078 199

Note 4 Ansatte, godtgjørelser m.v.		
Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet		
	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Lønninger	6 181 433	3 346 373
Arbeidsgiveravgift	1 048 125	558 940
Pensjonskostnader, jfr. note 13.	1 042 791	494 837
Refusjoner	-106 800	0
Annen lønnskostnad	253 234	137 559
Sum lønnskostnader	8 418 783	4 537 709
Overført til varer under tilvirkning	1 743 840	655 737
Sum regnskapsmessige lønnskostnader	6 674 942	3 881 973
Antall årsverk per. 31.12	7,9	7,9

Lønn daglig leder er kr 1 115 566,-.
Herav inngår avsetning til pensjon med kr 94 552,-.
Totalt styrehonorar er kr 235 000,-.
herav kr 60 000,- til styreleder.

Det er for 2017 kostnadsført kr 113 141,- til revisjon.

Note 5 Annen driftskostnad	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Kjøp fra kommunen	2 209 051	8 119 011
Kjøp fra foretak	3 383 052	874 510
Driftskostnader eiendom	365 013	
Annen kostnad	5 527 938	1 395 582
Sum annen driftskostnad	11 485 054	10 389 103
Overført til varer under tilvirkning	-4 868 766	-6 973 455
Sum regnskapsmessige driftskostnader	6 616 289	3 415 649

Note 6 Renteinntekter

		Regnskap 2017	Regnskap 2016
Renter		4 365	3 426
Sum renteinntekter		4 365	3 426

Note 7 Rentekostnader

		Regnskap 2017	Regnskap 2016
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF	2,82 %	2 214 651	1 160 607
Lån fra SVG kommune	2,64%/2,66%	1 015 153	583 252
Andre rentekostnader		38 148	
Sum		3 267 952	1 743 860
* Tapsføring aksjer (se note 8)		4 171 182	0
Sum rentekostnader		7 439 133	1 743 860

Note 8 Investeringer i aksjer og andeler

		Regnskap 2017	Regnskap 2016
Egenkapitalinnskudd KLP		235 054	206 000
* Andre aksjer		1 500 000	
		1 735 054	206 000
* Gjelder:			
Jåttåvågen2 AS	1 500 000		
Nord-Jæren utvikling AS			
Overført fra selskap 1	2 977 924		
Utgifter i forbindelse med avvikling	1 193 258		
Bokført verdi før tapsføring	4 171 182		
Tapsføring	-4 171 182		
Bokført verdi etter tapsføring	0		
Sum	1 500 000		

Note 9 Varer

Handlings- og økonomiplan for 2016-2019.

Fraværet av et juridisk skille mellom foretak og bykasse 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 pr 31.12. består i all hovedsak av tomter og arealer som har en samlet bokført verdi på kr 315,8 og boliger med en samlet verdi på kr 66,3

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

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Bokført verdi 01.01.17/01.07.17	375 209 261	332 937 406
Bokført verdi korrigerert åpningsbalanse	2 353 853	32 526 646
Tilgang	6 593 749	6 000 000
Varekostnad solgte tomter	-9 026 721	-4 078 199
Overført fra drift	6 962 574	7 823 408
Bokført verdi 31.12.17	382 092 715	375 209 261

Note 10 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende.

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

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Kundefordringer		
Private	901 013	1 755 760
Nærstående parter		558 170
Sum kundefordringer	901 013	2 313 930
Andre fordringer	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Ordinær MVA	83 636	0
Momskompensasjon	1 065 289	38 816
Andre periodiseringer	0	419 328
Sum andre fordringer	1 148 925	458 144

Note 11 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 321472 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.321472.

Note 12 Annen egenkapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Egenkapital 01.01/01.07	303 540 357	264 771 710
Korr åpn balanse	5 331 776	32 526 646
Årsresultat	1 946 051	6 242 001
Avsatt utbytte	-3 000 000	
Egenkapital 31.12.2017	307 818 184	303 540 357

Note 13 Pensjonsforpliktelse, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller 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 forsikringselskap.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år innbetalt reguleringspremie med 222 382,-

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 079 536	487 642
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	344 697	308 121
Avkastning på pensjonsmidler	-331 750	-273 147
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	71 897	31 430
Netto pensjonskostnad	1 164 380	554 046
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost		
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad		
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	4 238 137	3 416 505
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-1 191 368	-554 748
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelse	3 046 769	2 861 757
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse	429 595	403 508
Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	3 476 364	3 265 265
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %	2,50 %
G-regulering	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	1,48 %	1,48 %
Forventet avkastning på fondsmidler	4,10 %	3,60 %

Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som actuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2017.

Årets netto pensjonskostnad fremkommer på følgende måte:

Endring i balanseførte pensjonsforpliktelse	185 012	-93 279
Årets pensjonspremie	979 368	647 325
	1 164 380	554 046

Note 14 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2017 gjeld til Stavanger kommune på kr. 158986667,33,- som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.17	Avdrag	Lån 31.12.16
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	71 250 000	2 500 000	73 750 000
** Lån fra SVG kommune	38 570 000	1 353 333	39 923 333
*** Lån fra SVG kommune	49 166 667	833 333	
Sum lån	158 986 667	4 686 667	113 673 333

* 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 2017 var 2,82 %

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2017 var 2,64 %.

*** Rentesats i 2017 var 2,66%

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Leverandørgjeld		
Private	1 067 361	6 107 811
Nærstående parter	9 014 761	11 614 284
Sum leverandørgjeld	10 082 122	17 722 095
Skattetrekk og andre trekk		
Forskuddstrekk	321 472	341 208
Sum skattetrekk og andre trekk	321 472	341 208
Skyldig offentlige avgifter		
Arbeidsgiveravgift	217 157	228 762
Sum skyldige offentlige avgifter	217 157	470 767
Annen kortsiktig gjeld		
Påløpte feriepenger	700 682	360 526
Påløpt avgift av feriepenger	98 796	50 834
Andre kostnader	1 329 312	1 257 625
Annen kortsiktig gjeld	2 128 790	1 668 985
Sum kortsiktig gjeld	12 749 542	20 203 054

Note 16 Åpningsbalanse

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	
Aksjer	*	3 183 924	206 000
Varer (tomter og bygninger)	**	367 817 904	365 464 052
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 000 000	10 000 000
		<hr/>	<hr/>
		381 001 828	375 670 052
Innskutt egenkapital	*/**	302 630 132	297 298 356
Pensjonsforpliktelser		3 371 696	3 371 696
Langsiktig gjeld til SVG kommune		75 000 000	75 000 000
		<hr/>	<hr/>
		381 001 828	375 670 052

* Gjelder aksjer i Nord Jæren Utvikling SA som ikke ble tatt med i opprinnelig åpningsbalanse, men som er korrigert i ettertid.

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