

Stavanger utvikling KF
ÅRSBERETNING 2018

Stavanger utvikling KF

Årsberetning 2018

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 utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2018 avholdt 9 styremøter.

Styret har i 2018 foretatt en egenevaluering av styrets virksomhet og sammensetning.

Foretaket har 10 årsverk som består av 3 kvinner og 7 menn. I tillegg kommer sentrale økonomiske- og administrative tjenester som deles med Stavanger boligbygg KF, der 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 har kontorfellesskap med Stavanger boligbygg KF. Stavanger utvikling har høsten 2018 arbeidet med alternativ lokalisering av virksomheten. Det er inngått leieavtale med Statens vegvesen om lokaler i Bergelandsgården AS – overtagelse medio februar 2019.

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.

Stavanger utvikling KF har valgt å ikke ta del i kommunens medarbeiderundersøkelser ettersom vi er få ansatte. Det er gjennomført medarbeidersamtaler.

Styret anser arbeidsmiljøet som meget godt.

I 2018 har en registrert et sykefravær på 0,8 %. 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 2018

Stavanger utvikling fikk på plass en komplett målmatrise januar 2018 som grunnlag for prioritering og rapportering. Foretakets webside ble ferdigstilt februar 2018.

Stavanger utvikling KF ble utsatt for økonomisk svindel i mai 2018. Ble håndtert av styret i styremøte den 25.05.2018.

Etter påpeking fra revisjonen i årsoppgjørnotat 2017, er det etablert nye rutiner fra og med regnskapsåret 2018 der daglig leders utgifter godkjennes av styreleder.

Arbeidet med foretakets eiendomsportefølje – 200 eiendommer alt i alt - ble videreført i 2018. Her er gjort en vurdering av hvilke eiendommer som anses å ha utviklingspotensialer og hvilke som kan/bør avhendes. 18 eiendommer er i prosess for salg. Det er startet opp et arbeid for utvikling av et økonomisk analyseverktøy for drift/investeringer av eiendommer/bygg og økonomiske analyser ifm strategiske kjøp – som et beslutningsgrunnlag.

Det er i løpet av 2018 foretatt en gjennomgang av foretakets eiendommer som Stavanger eiendom forvaltet. Utgifter og inntekter knyttet til disse ble opprinnelig bokført i bykassen og overført til foretaket ved årsoppgjør. Fra og med regnskapsåret 2019 vil foretaket selv stå for fakturering av leieforhold og alle utgifter og inntekter vil bli direkte bokført i foretakets regnskap.

Av større utviklingsarbeider med betydelig ressursbruk kan trekkes frem videreutvikling av Jåttåvågen 2, arkitektkonkurranse Nytorget, mulighetsstudie knyttet til Teknikken og eiendommer ved Lagårdsveien, utvikling Østre Havn – Bekhuskaaien (rettsbygning), sentrallager tomt på Forus, forhandling Madla Revheim og eiendomsutvikling Ullandhaug.

Stavanger utvikling har vært aktive i sitt arbeid inn mot kommunedelplan for Stavanger sentrum og Interkommunal kommunedelplan for Forus.

Stavanger utvikling KF har etter vår vurdering tatt en posisjon i markedet som en betydningsfull aktør og tilrettelegger. Stavanger utvikling sin rolle er etter hvert blitt langt tydeligere – både innen kommunen og eksternt i markedet.

Område- og eiendomsutvikling

Jåttåvågen2 – er foretakets største og viktigste utviklingsprosjekt (bolig/næring, 205.000 m² BRA, potensiale = ca. 1300 boliger og 6000 arbeidsplasser). Foruten forvaltning av foretakets eiendommer/bygg, har en i 2018 brukt betydelige ressurser på å optimalisere gjeldende områderegeringsplan, tilpasning av bussvei gjennom området og forberedende arbeider knyttet til partnersøk for videre utvikling av eiendommene.

Parallelt med dette pågår prosjektering og gjennomføring av teknisk infrastruktur. Skråtårnet inngår i foretakets eiendomsportefølje. Skråtårnet medfører betydelig driftskostnader.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger som tilligger Stavanger utvikling KF. Det er inngått avtale om utbygging av området med Østerhus AS. Stavanger utvikling har ansvaret for gjennomføring av overordnet infrastruktur, noe som forventes startet opp høst 2019.

Nytorget – foretaket har fått ansvar for å drive frem prosjekt Nytorget i nært samarbeid med øvrige enheter i kommunen. I 2018 gjennomførte Stavanger utvikling en begrenset Plan og designkonkurranse med juryering i desember samme år. Offentliggjøring av vinner ila januar 2019.

Stavanger utvikling har utført påkrevde utbedringsarbeider ved Jugendmuren. Utearealer er midlertidig oppgradert og tatt i bruk – Nyparken åpnet våren 2018. Arbeidet er gjort i samarbeid med mange ulike aktører. Utviklingsarbeidet på Nytorget skjer i nært samarbeid med Entra Eiendom AS.

Sentrallagertomt Forus – Stavanger utvikling KF overtok brannstasjonsbygningen i mai 2017. Som oppfølging av samarbeids- og leieavtale med Creator Makerspace, har Stavanger utvikling foretatt betydelig utbedringer av bygget og tilpasning nytt formål – Forus LAB. Smartby Stavanger er involvert og er gitt en plass i bygget. Forus LAB åpnes formelt februar 2019.

Foretaket bistår for øvrig i arbeid med relokalisering av IKS Renovasjon og VA- verket, sistnevnte arbeides det med lokalisering til nybygg på Åsen (tidligere Ungdommens motorsportsenter). Sentrallagertomten er i forslag til Interkommunal kommunedelplan for Forus vist som et av tre sentrale utviklingsområder på Forus – SU er involvert i pågående planprosess for å sikre gode rammer for realisering av området.

Teknikken – det gjennomføres mulighetsstudier, taksering og økonomiske analyser av eiendommen, inkludert eksisterende bygg. Dette som et grunnlag for vurdering og beslutning av fremtidig bruk - offentlig program/bolig.

Lagårdsveien – SU har gjennomført 1. fase av en mulighetsstudie av brannstasjonstomt og eiendommer sør for Skattens Hus. Dette som en aktiv oppfølging av Sentrumsplanens disposisjoner – der disse er vist benyttet til kombinert formål – vesentlig kontor.

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). Det arbeides med en avtale med Rogaland fylkeskommune.

Infrastruktur

Madla Revheim – områderegeringsplan ble godkjent våren 2018. Stavanger utvikling er i forhandlinger med Hafsrby AS og Coop om avtale for planlegging/gjennomføring av overordnet infrastruktur. 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. 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 utarbeidet en anleggsbidragsavtale for undergang ved Sandvikveien med tilhørende vegomlegginger. De større grunneierne har uttrykt støtte til avtaleformen som antas å bli signert i løpet av 1. kvartal 2019. Det er satt i gang arbeid om mulig kjøp av Essotomten (Bane Nord Eiendom) som er regulert til friområde. Foretaket har intensjon om å forskottere nødvendige investeringer med anleggsbidrag fra utbyggere.

Sikre offentlige behov

Ny rettsbygning - Stavanger utvikling har 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. Arbeidet gjøres i nært samarbeid med Stavangerregionen Havn IKS. Det holdes jevnlig kontakt med Stavanger tingrett og Domstolsadministrasjonen.

Brannstasjoner – foretaket har vært involvert i utredning- og analysearbeidet vedrørende lokalisering av ny brannstasjon i Østre bydel. Brannstasjonstomt i Schancheholen ble overlevert til Stavanger Eiendom høsten 2018.

Vålandstunet – etablering av seniorboliger i privat regi. Stavanger utvikling har gjennomført forhandlinger med Ineo Eiendom om salg av eiendommen, antatt signering februar 2019.

5 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter at der er tilført kr 6,2 mill. fra egenkapital.

Linje	Særbudsjett Stavanger utvikling KF	Regnskap 2018	Justert budsjett 2018	Avvik
1	Sum driftsinntekter	25 466	26 000	-534
2	Sum driftskostnader	29 323	31 665	2 342
3	Driftsresultat	-3 857	-5 665	1 808
4	Sum finanstransaksjoner	-2 346	-2 200	-146
5	Ordinært resultat	-6 203	-7 865	1 662
6	Overført fra annen egenkapital	6 203	7 865	-1 662
7	Årsresultat	-	-	-

Tabell 1: Særbudsjett Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1 000

Foretakets driftsinntekter i 2018 var på kr 25,5 mill. (linje 1 i tabell over) og består av inntekter fra salg av tomter (kr 16,6 mill.), leieinntekter knyttet til utleie av bygg og grunn (kr 7,8 mill.), samt inntekter relatert til salg av tjenester (kr 1,1 mill.). De samlede driftsinntektene var kr 0,5 mill. lavere i forhold til justert budsjett.

I løpet av 2018 er det regnskapsført kr 16,6 mill. i salgsinntekter. Det er solgt to erstatningstomter, en i Husabøryggen og en i Sjøra Bråde, for kr 3,9 mill. Resterende salgsinntekter på kr 12,7 mill. er relatert til internsalg til Stavanger kommune og gjelder salg av brannstasjonstomt Schancheholen og salg av eiendommer til Jåtten skolegård. Korrigert for kostnadsført verdi av solgte eiendommer (varekostnad som inngår i linje 2- driftskostnader) utgjorde netto salgsgevinst kr 1,9 mill.

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 og honorarer.

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 2018 utgjør aktiverte kostnader kr 19,2 mill., hvorav aktiverte lønnskostnader var på kr 2,7 mill. og aktiverte rentekostnader kr 1,9 mill. Samlet investeringsnivå i 2018 var kr 81 mill. av en investeringsramme på kr 170 mill.

Foretakets driftskostnader for 2018 var om lag kr 0,5 mill. høyere enn reelt på grunn av økonomisk svindel som foretaket ble utsatt for. En rutinesvikt medførte til at uberettiget beløp ble utbetalt. Forholdet er politianmeldt.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår rentekostnader knyttet til konsernintern gjeld korrigeret for aktiverte renter.

Ordinært resultat (linje 5) i 2018 var kr -6,2 mill. som er kr 1,7 mill. bedre enn budsjettet la opp til som følge av noe lavere driftskostnader enn forutsatt.

Bruk av egenkapital i 2018 var kr 6,2 mill. (linje 6).

Balanse

Linje	Balanse	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	1 770	1 735	35
2	Omløpsmidler	523 747	481 296	42 451
	Sum eiendeler	525 517	483 031	42 486
3	Egenkapital	299 217	307 818	- 8 601
4	Langsiktig gjeld	156 956	162 463	- 5 507
5	Kortsiktig gjeld	69 344	12 750	56 594
	Sum egenkapital og gjeld	525 517	483 031	42 486

Tabell 2: Balanse Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1 000

Anleggsmidler (linje 1 i tabell over) 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 2018.

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, kunde fordringer, andre fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 523,7 mill. per 31. desember 2018, noe som er en økning på kr 42,4 mill. fra 2017. Av denne økningen utgjør økningen av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) kr 63,9 mill., kundefordringer kr 15 mill. og reduksjon av bank kr 36,5 mill. Bankinnskudd per 31.12 utgjorde kr 60,6 mill.

Bokført egenkapital (linje 3) var per 31. desember 2018 på kr 299,2 mill., som er kr 8,6 mill. lavere enn ved utgangen av 2017. Reduksjonen skyldes korrigeret av foretakets åpningsbalanse på kr 2,4 mill. og redusering av egenkapital på kr 6,2 mill. som ble disponert til saldering av regnskapsresultat.

Langsiktig gjeld (linje 4) var per 31. desember 2018 på kr 157 mill. Dette er en reduksjon på kr 5,5 mill. fra 2017. Reduksjonen er relatert til nedbetaling av gjeld til Stavanger kommune. I 2018 ble det ikke tatt opp lån.

Kortsiktig gjeld (linje 5) ble økt med kr 56,5 mill. fra 2017 til 2018 og utgjorde kr 69,2 mill. ved utgangen av året. Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år.

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 1,1 % 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 2018 var 56,9 %. Dette er en reduksjon på 6,8 % i forhold til året før.

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.

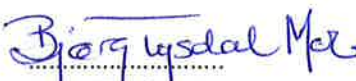
Arbeidskapitalen ble redusert med kr 14 mill. i 2018. Dette betyr at kortsiktig gjeld økte mer enn omløpsmidlene.

6 FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Stavanger utvikling KF har en positiv utvikling med et godt resultat og solid balanse. Foretakets omløpsmidler består i all hovedsak av tomter som ikke er de mest likvide omløpsmidler som raskt kan omgjøres i kontanter. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser, samt betjening av framtidige låneforpliktelser er det nødvendig å bygge opp egenkapital for å kunne realisere oppgaver iht bystyrets vedtak for handlings- og økonomiplan 2019-2022.

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Stavanger 11.03.2019


.....
John Peter Hernes
Styreleder
.....
Kari Nessa Nordtun
.....
Per A. Thorbjørnsen
.....
Bjørg Tysdal Moe
.....
Paal Kloster
.....
Anders Lea
.....
Hans Kjetil Aas
daglig leder