

Stavanger utvikling KF
ÅRSBERETNING 2019

Stavanger utvikling KF

Årsberetning 2019

1 FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger utvikling KF (SU) 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, handlings- og økonomiplaner mm.

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 en attraktiv by*

Verdier - *Handlekraft, ansvarlig og modig*

Det er utarbeidet et sett av langsiktige mål for 2025 som underbygger overnevnte strategiske mål (ambisjoner). I tillegg settes det årlige mål.

2 STYRET OG ADMINISTRASJON

Kommunestyret i Stavanger oppnevnte i sak 23/19 nye styre- og varamedlemmer til kommunale foretak for perioden 2019-2023. Fra 01.01.2020 består styret i Stavanger utvikling av sju medlemmer - fem folkevalgte, en ekstern og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fem menn og to kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. I driftsåret 2019 var det 6 styremedlemmer.

Styret har utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2019 avholdt 9 styremøter.

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.

SU flyttet til nye lokaler i Bergelandsgården AS i mars 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.

SU 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.

I tillegg til kompetanseheving bidrar dette også til bedre felles forståelse av oppgaver som foretaket står overfor, samt bedre samhandling.

Det er gjennomført medarbeidersamtaler med fokus på kompetanseutvikling.

Styret anser arbeidsmiljøet som meget godt.

I 2019 har en registrert et sykefravær på 0,7 %.

Det er inngått avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. Det er i 2019 gjennomført vernerunde, der det ble avdekket avvik mht manglende info fra brannvernleder på bygget (Bergelandsgården AS). Dette er fulgt opp i ettertid. Dagens 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 2019

Som i 2018 har det vært noen toneangivende prosjekter som har krevd betydelig ressursbruk. Disse er - Jåttåvågen 2 (planutvikling og partnersøk), Nytorget (oppfølging arkitektkonkurranse), Teknikken (programmering, dokumentasjon bygg), eiendommer ved Lagårdsveien (konsepter, reguleringsplan), utvikling Østre Havn – Bekhuskaaien (planprogram, rettsbygning), Sentrallager tomt på Forus (driftsmodell), Madla Revheim (forhandling intensjonsavtale infrastruktur), Sandvikveien (anleggsbidragsavtaler, undergang mm) og Ullandhaug (eiendomsutvikling, samarbeid RFK).

Flere store utbyggingsområder (Madla Revheim, Jåttåvågen 2 og Atlanteren) går nå over i en gjennomføringsfase – der SU har ansvar for overordnet infrastruktur. Dette medfører en dreining av ressursinnsats/kompetansebehov.

I 2019 er det fremforhandlet en rekke samarbeidsavtaler.

Østre Havn – samarbeidsavtale utvikling Østre havn med Stavangerregionen havn IKS, Atlanteren – samarbeidsavtale gjennomføring av overordnet infrastruktur med Østerhus AS, Madla Revheim – intensjonsavtale gjennomføring av overordnet infrastruktur Hafrsby AS og Coop/Masiv AS, Jåttåvågen2 – samarbeidsavtale gjennomføring overordnet infrastruktur Jåttåvågen2 Utvikling AS, Sandvikveien undergang mm – intensjonsavtale anleggsbidrag fra 6 grunneiere.

Foruten nevnte utviklingsarbeid, så har SU også et ansvar for forvaltning av våre 200 eiendommer med tilhørende bygningsmasse. I dette ser vi behovet for å gå til anskaffelse av system for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Samarbeid med Stavanger Eiendom vurderes.

Alle eiendommer er gjennomgått med den hensikt å avklare hvilke eiendommer som anses å ha utviklingspotensialer og hvilke som kan/bør avhendes. Flere eiendommer er i prosess for salg.

SU vil få overført utviklingseiendommer fra Finnøy og Rennesøy kommuner fra 2020.

Stavanger utvikling har i 2019 tatt initiativ til å styrke og formalisere det boligpolitiske samarbeidet og dermed sikre en mer helhetlig og koordinert boligpolitikk på tvers av sektorene og avdelingene i kommunen inkludert Stavanger boligbygg KF. Dette vil i hovedsak skje gjennom de foretakets prioriterte prosjekter med vesentlig innslag av bolig (bl.a. Teknikken, Jåttåvågen mv). Tiltaket er forankret i foretakets formål å være et effektivt verktøy for å gjennomføre kommunens boligpolitikk, bl.a. gjennom å bidra i tilrettelegging for boligutbygging og også for at denne er nyskapende og bærekraftig.

SU har i 2019 etter vår vurdering forsterket sin posisjon i markedet som en betydningsfull aktør og tilrettelegger. SU sin rolle er etter hvert blitt langt tydeligere – både innen kommunen og eksternt i markedet.

Selskaper

Stavanger utvikling KF er i dag eier/medeier i følgende selskaper – Jåttåvågen2 AS (100%), Jåttåvågen2 Utvikling AS (50% gjennom Jåttåvågen2 AS) og Stokkavik AS (8%).

Område- og eiendomsutvikling

Jåttåvågen2 – har også i 2019 vært foretakets største og viktigste utviklingsprosjekt (bolig/næring, 205.000 m² BRA, potensiale = 1500 boliger - 6000 arbeidsplasser). Foruten forvaltning av foretakets eiendommer/bygg, har en i 2019 brukt betydelige ressurser på å optimalisere gjeldende områdereguleringsplan mht gjennomføringsmulighet. Planjustering ble vedtatt i november 2019.

Parallelt med dette er det gjennomført partnersøk og avtaleforhandlinger som resulterte i salg av 50% av eiendommen for videreutvikling av eiendommene i samarbeid med privat aktør. Eiendommene ble i den forbindelse overført til Jåttåvågen2 AS i desember 2019 som tingsinnskudd, med en verdi på kr 802,5 mill. Dette gjør at det vil vises en stor regnskapsmessig gevinst i selskapet for 2019, men det ligger betydelige forpliktelser til utbygging av infrastruktur, samt at innbetalinger for eiendommens verdi fra utbyggingsselskapet vil ligge noe framover i tid.

Parallelt med dette pågår prosjektering og gjennomføring av teknisk infrastruktur. Skråtårnet inngår i foretakets eiendomsportefølje (overføres Jåttåvågen2 Utvikling AS i 2020). Skråtårnet medførte betydelig driftskostnader også i 2019.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger som tilligger SU. Det er inngått avtale om utbygging av området med Østerhus AS. SU har prosjektert første etappe av overordnet infrastruktur for planområdet. Opparbeidelse forventes igangsatt våren 2020.

Nytorget – I januar 2019 ble vinneren for arkitektkonkurranse (begrenset Plan og designkonkurranse med juryering) offentliggjort. Etter konkurransen har foretaket jobbet med en forankring av resultatet av arkitektkonkurransen og avklaringer av videre prosess i samarbeid med Stavanger kommune. Ansvar for å sikre god koordinering av en helhetlig utvikling har er tillagt Park og Vei og Stavanger utvikling. Foretaket har satt i gang mulighetsstudier for kommunen sine utviklingseiendommer C11 og BS1 med den hensikt å bearbeide vinnerforslaget og for å undersøke mulighetene for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis. Utviklingsarbeidet for C11 skjer i nært samarbeid med Entra Eiendom AS. Våren 2019 fikk SU ferdigstilt forprosjektet for rehabilitering av de gamle toalettene i Jugendmuren.

Sentrallaqertomt Forus – Forus Lab (lokalisert i tidligere brannstasjon), en møteplass for innovasjon, ble åpnet i februar 2019. SU har vært ansvarlig for rehabilitering. Creator Makerspace er leietaker og tilrettelegger for aktiviteter og arrangementer i lokalene. Forus Lab har blitt en interkommunal møteplass for smartbyene i regionen. SU bistår arbeid med relokalisering av IKS Renovasjon og VA-verket. For sistnevnte arbeides det med lokalisering til nybygg på Åsen (tidligere Ungdommens motorsportsenter). SU avventer interkommunal kommunedelplan for Forus ifb videre utvikling av eiendommen.

Teknikkentomten – Programmering/arealbruk er avklart. Mulighetsstudie gjennomført. I samarbeid med Stavanger eiendom er det igangsette detaljregulering og diverse arbeider, bl.a. miljøsaneringsrapport og rivesøknad, og for å tilrettelegge for en 10 avdelings kommunal barnehage på nordre del av tomten. Boligformål på resten av tomten med prosjektkonkurranse i samarbeid med private boligaktører, for nye boformer med vekt på miks av boliger, seniorer, førstegangsetablerere, økonomisk vanskeligstilte og evt. kommunale og-/eller private bofelleskap.

Lagårdsveien – SU har jobbet aktivt med eiendommene i Lagårdsveien innenfor rammene i vedtatt KDP-Sentrum. Arbeidet i 2019 har hovedsakelig hatt fokus på å optimalisere rammevilkår for utvikling av tomtene som er avsatt til utviklingseiendommer.

Ullandhaug/sykehusområde – SU er grunneier til noen mindre teiger 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 som grunneier på området. Det er god dialog mellom foretaket og fylkeskommunen om strategisk prioritering av områder eid i fellesskap og eventuell byggemodning av disse.

Infrastruktur

Madla Revheim – Stavanger utvikling inngikk høsten 2019 en inngått en intensjonsavtale med Hafsrby AS, Masiv og Coop om finansiering og bygging av overordnet infrastruktur for planområdet. Avtalen etablerer rammene for en formell utbyggingsavtale, og forutsetter godkjenning av kommunestyret. Totalt utgjør kostnader til overordnet i størrelsesorden kr. 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 – SU har en koordinerende rolle for å gjennomføre sentrale deler av overordnet infrastruktur i området. Det er inngått intensjonsavtaler om bygging av undergangen i Sandvikveien med tilhørende vegomlegginger. Det er satt i gang arbeid om mulig kjøp av Essotomten (Bane Nor 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.

Østre Havn – Foretaket har jobbet aktivt sammen med Stavangerregionen havn IKS om tidligfaseutvikling av byutviklingsområdene i Østre Havn. Dette omfatter blant annet deltagelse i arbeidet med planprogram i regi av planavdelingen i Stavanger kommune. Engasjementet er med bakgrunn i inngått samarbeidsavtale om utvikling av havneområder i Østre Havn.

Salg og kjøp av eiendom

Jåttåvågen2 - SU har overført arealer som er avsatt til byggeformål som tingsinnskudd til Jåttåvågen2 AS. Det er inngått avtaler om videre salg av disse til Jåttåvågen2 Utvikling AS i 2020 for utvikling i samarbeid med H2O eiendom AS (Entra, Obos, Camar).

Vålandstunntomten ble solgt i februar 2019. Her utvikles 37 seniorboliger i privat regi. Det er ellers solgt en erstatningstomt på Tastarustå. Videre en enebolig i Jåttå Nord solgt til Jåttå Utbyggingselskap AS.

SU har i 2019 kjøpt Bergsagelveien 10-12 med tanke på utvidelse av tilliggende barnehage. SU er for øvrig i prosess inn mot flere sentrale eiendommer som anses å være av strategisk betydning for foretaket (supplement i eiendomsportefølje) og Stavanger kommune (offentlige program).

Tomtereserve per 31.12.2019

I de utbyggingsområder der SU har eierposisjon, ligger det en samlet tomtreserve avsatt til utbygging i størrelsesorden 400 daa. Her inngår Jåttåvågen2 (137 daa), Madla Revheim (81 daa), Atlanteren (81 daa), Jåttå Nord (17 daa), Husabørryggen Sør (16 daa), Dusavik (1,5 daa), Hillevåg (5 daa), Lagårdsveien (13 daa), Nytorget (3 daa), Sentrallagertomt Forus (45 daa).

I tillegg besitter SU en rekke enkelteiendommer som totalt utgjør ca 200 daa byggeområder.

Grad av tilrettelegging for boligproduksjon

SU har et langsiktig mål for 2025 knyttet til boligproduksjon - *Være involvert i 30% av ferdigstilte boliger (del av produksjon) - gjennom salg, samarbeid prosjekt andre utbyggere, tilrettelegge infrastruktur, mm*

I de områder SU er involvert i – primært gjennom samarbeid med ulike utbyggere - ligger det i størrelsesorden et potensiale på 9000 boliger. I disse utbyggingsområdene besitter SU arealer tilsvarende 1500 boliger. Her inngår foretakets «andel» i Jåttåvågen2 Utvikling AS. SU sitt engasjement er primært knyttet til gjennomføring av overordnet infrastruktur.

Markedsutvikling

I Forretningsplan for Stavanger utvikling (2017) ble eiendomsmarkedet analysert. Her kom det klart frem at i dagens marked (også 2019) vil det være fornuftig å erverve tomter til fremtidig bruk. Særlig pekes det på å dra nytte av kjøpers marked i næringseiendommer gjennom langsiktige strategiske kjøp. For næringseiendom skjer det en dreining mot sentrum, som igjen medfører en økning i priser her, mens mindre attraktive eiendommer i utkanten kan kjøpes enklere og for en lavere pris.

Vi vurderer også strategiske kjøp for å sikre en best mulig eiendomsportefølje for offentlige program i bydelene.

Boligmarkedet anses å være balansert ved at utbudet er godt, og prisene holdes noenlunde i balanse. Dette tilsier at det er letter for SU å få hånd om arealer til en fornuftig pris sammenlignet tidligere år. Derimot har markedet vist seg å være svakt mht salg, noe som vil kunne bety mye for når SU legger våre delfelt ut for salg, eks. Atlanteren.

Stavanger utvikling overvåker eiendomsmarkedet gjennom hele året.

5 MÅLOPPNÅELSE

Styret i Stavanger utvikling KF behandlet i styremøte den 24.01.2020 en sak om måloppnåelse 2019. Årlige mål underbygger langsiktige mål 2025, som igjen er basert på bystyrets forventninger gjennom strategiske mål (jfr. Eierstrategi mai 2016)

Målene for 2019 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Målene er gruppert under:

1. *Plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgave – kalt Bestillerne*
2. *Utviklingsmål for organisasjon, rammer – kalt Drift – samarbeid – økonomi*
3. *Arbeidsgiver, personale, HMS, mm – kalt Kolleger*

Bestillerne

Opgaver som ofte er preget av større komplekse saker, mange aktører, langsiktige prosesser, og til dels beslutninger utenfor vår styring som virker på resultat. Flere av oppgavene var også i prosess før foretaket ble etablert og dermed gitt en visse føring på vårt oppfølgende arbeid. Daglig leder konstaterer en bedre måloppnåelse enn for 2018. I tillegg må en merke seg at de arbeider som knyttes til flere av målene er i prosess med planlagt aktivitet. Dette indikerer at vi er på rett vei. En viktig årsak til manglende måloppnåelse er knyttet til vår kapasitet ift ønsket produksjon/forventninger og manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet.

Drift, samarbeid og økonomi

Målene har en noe bedre måloppnåelse. Men her gjenstår et betydelig arbeid knyttet til eiendomsforvaltning og utvikling av ulike verktøy for vår virksomhet. Det har gjerne blitt slik at denne type arbeid blir satt noe til side når det er tilvarende stor aktivitet på plan- og utviklingsarbeid

Kolleger

Konkrete mål som delvis er oppnådd. Disse lider også delvis av mangel på kapasitet/prioritering.

Oppsummert

Vi må ha høye ambisjoner for å svare på kommunestyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og det økonomiske handlingsrom vi er gitt. Vi må videre være mere tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk, arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok). En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, videreføres til 2020 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess. Videre ser vi at flere av målene som ble satt for 2019 har vært utydelig og dermed vanskelig å følge opp, og/eller at en ikke har kunnet prioritere disse. Må vurdere om disse skal videreføres - følges opp ved revisjon av mål 2020.

6 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap og et datter- datterselskap (Jåttåvågen2 AS og Jåttåvågen utvikling AS) for utvikling av tomteområder. Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet. Datterselskap og datter datterselskaps regnskaper viser negative resultat på hhv. kr 0,5mill. og kr 0,2 mill. Egenkapitalen pr 31.12.19 er på hhv. 803,5 mill. og 0,6 mill.

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter at der er overført kr 599 mill. til egenkapital. Årets regnskapsmessig mindreforbruk er av teknisk karakter som følge av overføring av utviklingseiendommer i Jåttåvågen til Jåttåvågen2 AS som tingsinnskudd. Innbetaling for eiendommens verdi fra utbyggingsselskapet vil skje etter hvert som utbygging skjer, og ligger noe fram i tid.

Linje	Særbudsjett Stavanger utvikling KF	Regnskap 2019	Justert budsjett 2019	Avvik
1	Sum driftsinntekter	742 918	41 200	701 718
2	Sum driftskostnader	137 243	20 500	-116 743
3	Driftsresultat	605 675	20 700	584 975
4	Sum finanstransaksjoner	-3 634	-2 300	-1 334
5	Ordinært resultat	602 041	18 400	583 641
6	Avsatt utbytte	3 000	3 000	
7	Overført til annen egenkapital	599 041	15 400	-583 641
8	Årsresultat	-	-	-

Tabell 1: Særbudsjett Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1 000

Budsjetterte driftsinntekter i 2019 var på kr 41,2 mill., hvorav kr 10 mill. var budsjettert i leieinntekter og kr 31,2 mill. til salg av Vålandstunet. Foretakets driftsinntekter i 2019 var på ca. kr 742,9 mill. (linje 1 i tabell over) som er kr 701,7 mill. høyere enn budsjettert. Salgsinntekter var kr 699,7 mill. over budsjettet, hvorav kr 689,5 mill. skyldes eiendomssalg i Jåttåvågen og resterende kr 10,1 mill. er relatert til salg av eiendommer i Jåttå Nord og erstatningstomt i Tastarustå. I tillegg var leieinntekter kr 1,3 mill. høyere enn budsjettert og diverse ikke budsjetterte refusjoner kr 0,7 mill.

Ved foretakets etablering ble en del av kommunens utviklingseiendommer overført til foretaket for bokført verdi. Utviklingseiendommer omfatter også alle kommunens arealer i Jåttåvågen.

I desember 2019 er det inngått avtale med OBOS Nye Hjem AS, Camar Eiendom AS og Entra ASA om felles videreutvikling av eiendommene i Jåttåvågen (eksl. O2 tomten) gjennom selskapet Jåttåvågen2 Utvikling AS. Stavanger utvikling KF eier 50 % av aksjene i selskapet gjennom selskapet Jåttåvågen2 AS, mens de øvrige aktørene eier til sammen resterende 50 %. I henhold til inngått avtale ble utbyggingseiendommene, som første trinn i transaksjonen, overført til Jåttåvågen2 AS som tingsinnskudd, med en verdi på kr 802,5 mill. I tillegg til økning av foretakets aksjekapital gir denne transaksjonen en regnskapsmessig nettogevinst på kr 576,6 mill. (etter bokføring av varekost og periodisering av inntektsandel knyttet til infrastruktur). Innbetaling for eiendommens verdi fra utbyggingsselskapet vil skje etter hvert som utbygging skjer, og ligger noe fram i tid. Samtidig presiseres det at inngått avtale også innebærer betydelige forpliktelser knyttet til opparbeidelse av overordnet offentlig infrastruktur. Infrastrukturarealene ligger i foretaket balanse og vil etter opparbeidelse overføres vederlagsfritt til kommunen.

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 2019 utgjør aktiverte kostnader kr 18,8 mill. (kr 13,7 mill. aktiverte tilvirkningskostnader, kr 4,1 mill. lønnskostnader knyttet til ulike investeringsprosjekter og kr 1 mill. aktiverte rentekostnader).

Samlet investeringsnivå i 2019 var kr 40 mill. av en investeringsramme på kr 172 mill. I 2019 er det tatt opp kr 50 mill. i lån.

Foretakets driftskostnader for 2019 var om lag kr 116,7 mill. høyere enn budsjettet. Merkostnader skyldes i all hovedsak bokføring av varekost knyttet til solgte eiendommer, hvorav kr 112,9 mill. relaterer seg til Jåttåvågen.

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

Ordinært resultat (linje 5) i 2019 var kr 602 mill. som er kr 583,6 mill. bedre enn budsjettet la opp til som følge av salg av arealer i Jåttåvågen.

Etter utbetalt utbytte til kommunen (linje 6) og overføring til annen egenkapital (linje 7) utgjør årsresultat kr 0 (linje 8).

Balanse

Linje	Balanse	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	808 334	1 770	806 564
2	Omløpsmidler	454 235	523 461	- 69 226
	Sum eiendeler	1 262 569	525 231	737 338
3	Egenkapital	934 611	299 217	635 394
4	Langsiktig gjeld	316 584	156 956	159 628
5	Kortsiktig gjeld	11 374	69 058	- 57 684
	Sum egenkapital og gjeld	1 262 569	525 231	737 338

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. Bokført verdi av anleggsmidlene var på kr 808,3 mill. ved utgangen av 2019 og består av varige midler (kr 0,3 mill.) egenkapital KLP (kr 0,3 mill.) og aksjer (kr 807,7 mill., som består av kr 804 mill. Jåttåvågen2 AS og kr 3,7 mill. Stokkavik AS).

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, kunde fordringer, andre fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 454,2 mill. per 31. desember 2019, noe som er en reduksjon på kr 69,2 mill. fra 2018.

Denne reduksjonen relaterer seg i all hovedsak til reduksjon av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) med kr 56,5 mill. og reduksjon av kundefordringer på kr 12,7 mill., ekskl. avsetning til tap. Bankinnskudd per 31.12 utgjorde kr 61,5 mill.

Bokført egenkapital (linje 3) var per 31. desember 2019 på kr 934,6 mill., som er kr 635,4 mill. høyere enn ved utgangen av 2018. Økningen skyldes korrigering av foretakets åpningsbalanse på kr 36,3 mill. og økning av egenkapital på kr 599 mill. som følge av positivt regnskapsresultat.

Langsiktig gjeld (linje 4) var per 31. desember 2019 316,6 mill. Dette er en økning på kr 159,6 mill. i forhold til året før. Økningen er i all hovedsak relatert til nytt låneopptak fra Stavanger kommune (kr 50 mill.), betalt avdrag (kr 5,5 mill.), samt kr 115 mill. utsatt inntektsføring som i all hovedsak relateres til salgsinntekt til infrastrukturarealene i Jåttåvågen.

Kortsiktig gjeld (linje 5) ble redusert med kr 57,7 mill. fra 2018 til 2019 og gjelder hovedsakelig reduksjon av leverandørgjeld. Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år og utgjorde kr 11,4 mill. ved utgangen av året.

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 5,7 % 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 2019 var 74 %. Dette er en økning på 17 % 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 11,5 mill. i 2019.

7 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 tillagt av kommunestyret gjennom handlings- og økonomiplaner.

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Stavanger 11.03.2020



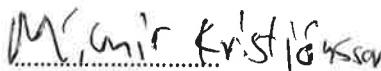
Kari Nessa Nordtun
Styreleder



Frode Myrhol



John Peter Hernes



Mimir Kristjánsson



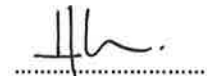
Jan Erik Søndeland



Eva Hagen



Per Magne Pedersen



Hans Kjetil Aas
daglig leder