

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2023 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30**
Møtedato/ -tid: **Fredag 10.03.2023, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Sara N. Mauland,
John Peter Hernes, Mette Vabø, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

Hans Kjetil Aas (daglig leder)
Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Dag Mossige, Viivika Ramsland, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 03.03.2023

Sak nr.:			Tid
16.2023	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
17.2023	Godkjenning av protokoll fra møte 20.01.2023	B	
18.2023	Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS	B	15
19.2023	Årsberetning og revidert årsregnskap 2022 – Stavanger utvikling KF	B	30
20.2023	HMS	O	5
21.2023	Rapportering drift	O	5
22.2023	Foretakets forsikringer	O	5
23.2023	Prosjektmandat tomter Lagårdsveien (unntatt off - off.l. § 23.1. ledd)	B	20
24.2023	Selskapsetablering – tomter Lagårdsveien	B	5
25.2023	Kjøp og salg – status	O	5
26.2023	Folken (unntatt off - off.l. § 23.1. ledd)	O	15
27.2023	Våland sykehusområde – status planarbeid	O	30
28.2023	Nytorget – status planarbeid	O	15
29.2023	Eventuelt		

Forfall meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

03.03.2023
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

16.2023 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 10.03.2023 godkjennes

17.2023 Godkjenning av protokoll fra møte 20.01.2023

Vedlegg - 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 20.01.2023 godkjennes

18.2023 Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS

Vedlegg - 3

Møteinnkalling er sendt ut til generalforsamlingens medlemmer sammen med innkalling til styremøtet. Til innkalling foreligger godkjent Årsregnskap 2022 – godkjent i styret til Jåttåvågen2 AS 24.02.2023. Revisors beretning fremlegges i Generalforsamlingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 19.2023 (Årsberetning og revidert regnskap for 2022 – Stavanger utvikling KF). Det skrives en egen protokoll for GF.

19.2023 Årsberetning og revidert årsregnskap 2022 – Stavanger utvikling KF

Vedlegg - 4

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF viser et resultat på kr 41,05 mill. Dette er en positiv utvikling i forhold til de to siste årene da regnskapet ble avlagt med et negativt resultat på henholdsvis kr 7,6 mill. og kr 11,3 mill.

Hovedårsaken til det positive regnskapsmessige resultatet skyldes i all hovedsak bokførte inntekter fra eiendomssalg og regnskapsført andel av mottatt utbytte fra Jåttåvågen2 AS. Bokførte netto inntekter fra eiendomssalg (salgsinntekt fratrukket varekostnad) er på kr 43,8 mill., mens regnskapsført andel av utbytte utgjør kr 7,6 mill.

Som følge av Jåttåvågen2 sine forpliktelser i pågående prosjekter i området (realisering av prosjektene Valhall og Odden i første omgang) vil det ikke være muligheter for tilsvarende eieruttak de kommende tre- fire årene.

Foretakets løpende driftsinntekter i 2022 (leieinntekter og salg av tjenester) utgjør kr 12,3 mill., og er ikke tilstrekkelige til å dekke løpende driftskostnader og finanskostnader på kr 22,7 mill. Dermed er salgsinntekter til eksterne aktører avgjørende for at foretaket kan fremlegge et positivt regnskapsmessig resultat (da internsalg skjer til selvkost).

Grunnet uforutsigbarhet knyttet til salgsinntekter er det viktig å bygge opp egenkapital når muligheten er der. Dette for å nå kommunestyrets målsetning om at SU skal være selvfinansierende. I tillegg er oppbygging av likviditet viktig både i forbindelse med å finansiere løpende driftsutgifter de årene en ikke oppnår salgsgevinst og for å kunne betjene lån og kortsiktige forpliktelser. Låneavdrag i 2022 utgjør kr 12,3 mill.

SU sin egenkapitalprosent utgjør 60,6 %, og likviditetsgrad 2 utgjør 3,4 %. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser, samt å være selvfinansiert på sikt, er det behov for å styrke likviditeten uten å ta opp nye lån.

Stavanger utvikling KF er ved utgangen av 2022 eier/medeier i følgende selskaper:

- Jåttåvågen2 AS (100%) og gjennom dette selskapet eies 50% i Hinna Park Utvikling Holding AS med tilhørende underliggende selskap.
- Stokkavik AS (8.8 %)

Årsregnskapet for Jåttåvågen2 AS sluttbehandles i generalforsamling den 10.03.2023. Det vises til sak 18.2023. Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 20 mill. Det positive årsresultatet relaterer seg i all hovedsak til renter på selgerkreditt og bankinnskudd. Årsregnskapet for Hinna Park Utvikling Holding AS viser et resultat på tilnærmet 0.

Stokkavik AS har i 2022 et positivt årsresultat på kr 0,87 mill.

Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2022 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2022 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht kontrollutvalgsforskriften § 8.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2022 for Stavanger utvikling KF.

Det vedlegges også revisjonsberetning der resultatene av regnskapsrevisjon er rapportert, samt årsoppgjørnotatet som gir en oppsummering av årets revisjon der fremlagte årsregnskap og årsberetning er kommentert.

20.2023 HMS

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø.

Forslag til vedtak
HMS rapport tas til orientering.

21.2023 Rapportering drift

Rekruttering av prosjektleder for arbeid med overordnet infrastruktur er foreløpig stilt i bero – anstrengt arbeidsmarked. Prøver midlertidig og intern ansvarsdeling.

Porteføljeoversikt eiendommer – arbeid med oppdatering av verdivurdering pågår. Grunnlag for vurdering av hvordan eiendommen håndteres videre – utvikling eller salg. Legges frem for styret.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

22.2023 Foretakets forsikringer

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal styret ha en årlig gjennomgang av foretakets forsikringer.

Stavanger utvikling KF er i dag dekket av følgende forsikringsordninger:

1. Forsikring knyttet til eiendom

Er ivaretatt gjennom porteføljeforsikring av kommunens eiendommer – flåteforsikring ved Stavanger Eiendom..

2. Pensjon- og forsikringsordninger

Ansatte inngår i kommunens ordninger gjennom KLP.

3. Styreansvarsforsikring

Inngått med Tryg Forsikring, dekker styremedlemmer i SU og ansatte som sitter i underliggende selskapers styrer. Inngått høsten 2021.

Daglig leder anser dagens forsikringsordninger som dekkende for vår virksomhet. Nye selskaper vil bli meldt inn inngå i styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak
Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

23.2023 Prosjektmandat tomter Lagårdsveien

(unntatt off - off.I. § 23.1. ledd)

Vedlegg – 5

I henhold til styrets behandling i sak 15/2023 i styremøte 20.1.2023, er det utarbeidet et prosjektmandat som beskriver nærmere prosjektets rammebetingelser. Det vises til dette og gis en kort presentasjon i møtet.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner framlagt prosjektmandat.

24.2023 Selskapsetablering – tomter Lagårdsveien

Det vises til sak 23.2023 hvor det foreslås å etablere et aksjeselskap til utvikling av eiendommene i Lagårdsveien.

Forslag til vedtak

Styret vedtar at det etableres et aksjeselskap til utvikling av eiendommene i Lagårdsveien, jfr. sak 23.2023. Det gis fullmakt til daglig leder å gjennomføre selskapsetableringen.

25.2023 Kjøp og salg

Svankevigå

Stavanger utvikling har fått en henvendelse fra Svankevigå AS, som er eid av Obos nye hjem as og Nordr Norge as, om kjøp av foretakets eiendom gnr. 52, bnr. 719 i Svankevigå. Eiendommen utgjør 460m² og er omfattet av plan 2757 – detaljregulering for Badehusgata 25 og Dokkgata 4 som er under utarbeidelse. Planen legger til rette for utbygging av ca. 10 000m² BRA bolig og ca. 1200m² BRA næring. SU sin eiendom utgjør ca. 7,6% av planområdet, men er i planutkastet i det vesentlige avsatt til fellesformål. Resten av planområdet eid av Svankevigå AS. Daglig leder har innhentet ekstern verdivurdering av eiendommen som grunnlag for forhandling med selskapet. Styret vil få saken til behandling når fremforhandlet salgsavtale foreligger.

Åsen

Det pågår konkrete forhandlinger med eier av mulige eiendom for fremtidig samlokalisering av kommunale driftsenheter på Åsen. Jfr. Sentrallagertomten på Forus og relokalisering av VA-verket.

Opsjonstomt Siriskjær

Jfr. styresak 63.2022 hvor daglig leder ble gitt fullmakt til å ferdigforhandle avtalen om salg. Bindende avtale er nå inngått, og Solon er i gang med prosjektering og justeringer i plan for best mulig tilpasning til dagens situasjon.

Oppgjør vil skje etter at tomten er fradelt i løpet av 2023. Solon må inngå egen utbyggingsavtale med kommunen vedrørende infrastruktur.

Det er levert inn et innbyggerinitiativ til kommunen som ønsker at kommunen skal gå fra avtalen med Solon og omregulere arealet til park. Innbyggerinitiativet vil bli behandlet i kommunestyret, antakelig i møtet 27. mars 2023.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

26.2023 Folken

Unntatt off - off.l. § 23.1. ledd

Vedlegg – 1

Eier av Folkets hus har engasjert Eiendomsmegler 1 til å bistå med salg av eiendommen. Stavanger kommune ønsker å sikre seg den del av eiendommen som i dag leies av Folken. Kommunedirektøren har anmodet Stavanger utvikling om å forestå forhandlinger på vegne av kommunen. Saken er redegjort for i vedlagte notat (unntatt off).

27.2023 Våland sykehusområde – status planarbeid

Presentasjon holdes i møte med fokus på status på planarbeid, offentlige behov, samarbeid med HS og mulig salg av eiendom.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

28.2023 Nytorget – status planarbeid

Det vil i møtet bli gitt en status rundt arbeid og behandling av reguleringsplan for C11.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

29.2023 Eventuelt

Stavanger 03.03.2023

Hans Kjetil Aas
daglig leder