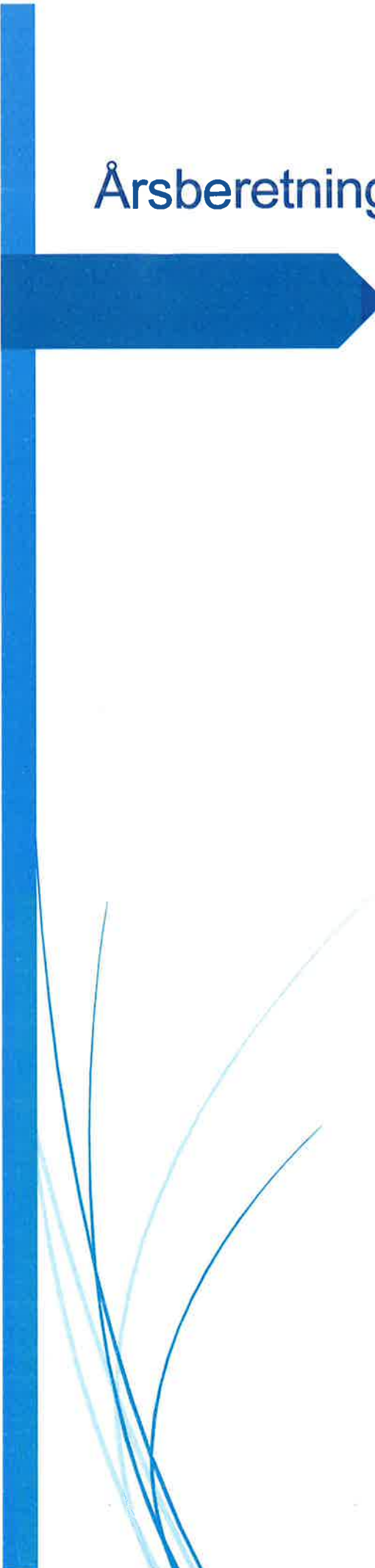


# Årsberetning 2022



## Innhold

|     |                                                                                       |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Formål og oppgaver .....                                                              | 2  |
| 2   | Organisasjon og utvikling .....                                                       | 2  |
| 2.1 | Styret .....                                                                          | 2  |
| 2.2 | Administrasjon .....                                                                  | 2  |
| 2.3 | Organisasjon.....                                                                     | 3  |
| 2.4 | Organisasjonsutvikling .....                                                          | 3  |
| 3   | Arbeidsmiljø og ytre miljø .....                                                      | 3  |
| 4   | Aktiviteter 2022 .....                                                                | 4  |
| 4.1 | Område- og eiendomsutvikling .....                                                    | 4  |
| 4.2 | Overordnet teknisk og grønn infrastruktur .....                                       | 7  |
| 4.3 | Areal til offentlige bygg og anlegg .....                                             | 7  |
| 4.4 | Boligforsyning .....                                                                  | 7  |
| 4.5 | Tomtereserve.....                                                                     | 8  |
| 4.6 | Kjøp og salg av eiendom.....                                                          | 9  |
| 4.7 | Markedsutvikling .....                                                                | 9  |
| 5   | Måloppnåelse .....                                                                    | 10 |
| 5.1 | Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver ... | 10 |
| 5.2 | Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi .....                                     | 11 |
| 5.3 | Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS .....               | 12 |
| 6   | Økonomi .....                                                                         | 12 |
| 6.1 | Regnskapsanalyse.....                                                                 | 13 |
| 6.2 | Balanse.....                                                                          | 14 |
| 6.3 | Aksjeselskap.....                                                                     | 15 |
| 7   | Forutsetning for fortsatt drift .....                                                 | 16 |

## 1 Formål og oppgaver

Stavanger utvikling KF (SU) skal være et sentralt 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 andre offentlige utbyggingsbehov.

Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som kommer frem i kommuneplanen, temaplaner, handlings- og økonomiplaner mm.

Foretakets virksomhet skal primært utøves i Stavanger med utgangspunkt i foretakets eiendomsportefølje. SU 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.

Basert på kommunestyrets vedtak om å videreføre Stavanger utvikling KF (desember 2021), vedtok kommunestyret revidert eierstrategi og vedtekter i møte den 28.03.2022.

Med utgangspunkt i eierstrategi har SU utarbeidet en forretningsplan for virksomheten. Kommunestyrets 9 overordnede målsettinger er gjort om til årlige operasjonelle mål og tiltak. Styret vedtok disse i januar 2023. Strategiske mål og tilhørende måloppnåelse omtales under punkt 5 i dokumentet.

*Foretakets visjon - Vi skaper en attraktiv by  
Foretakets verdier - Handlekraft, ansvarlig og modig*

## 2 Organisasjon og utvikling

### 2.1 Styret

Kommunestyret i Stavanger oppnevnte i 2019 styre- og varamedlemmer til kommunale foretak for perioden 2019-2023. Fra 01.01.2020 består styret i Stavanger utvikling av syv medlemmer - fem folkevalgte, en ekstern og et styremedlem valgt av ansatte. Av disse er det tre menn og fire kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Styret har utarbeidet styreinstruks. Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og for ansatte som deltar i underliggende selskaper.

Det er i 2022 avholdt 7 styremøter.

### 2.2 Administrasjon

Foretaket har ved utgangen av 2022 16 årsverk, derav 1 vakant. 3 kvinner og 12 menn. I tillegg har foretaket inngått en avtale med NAV (Attende) om ekstern arbeidspraksis (arbeidstrening) med 40% stilling for en periode på 6 mnd. Dette er i tråd med Stavanger kommunes ønsker om å gi personer som av ulike grunner ikke kommer inn på arbeidsmarkedet, muligheten for å prøve seg ut i arbeidslivet og å få arbeidstrening.

Det er også inngått egne tjenesteavtaler med støttefunksjoner i Stavanger kommune, som omfatter blant annet regnskap, IT, arkiv, bedriftshelsetjeneste.

## 2.3 Organisasjon

Foretaket har en strategisk ledergruppe. Ledergruppen skal bistå daglig leder med en helhetlig, langsiktig og strategisk ledelse av foretaket. Gruppen behandler, diskuterer og fattar beslutninger i saker som er sentrale for organisasjonens drift og utvikling.

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

1. Jåttåvågen2 AS (100 %)
2. Hinna Park Utvikling Holding AS og tilhørende underliggende selskaper (50 % gjennom Jåttåvågen2 AS)
3. Stokkavik AS (8,8 %)

I tillegg har foretaket samarbeidsavtaler med:

- Stavangerregionen havn IKS (utvikling av Østre Havn)
- Coop Norge Eiendom AS/Madla Handelslag AS (utvikling av «idrettens hus» på Forumtomten)
- Nytorget 1 AS (planutvikling av Nytorget C11)
- Helse Stavanger (avtale om planutvikling sykehusområdet på Våland)

Det arbeides med endelige avtale med Helse Stavanger for realisering av eiendommer innenfor området. Avtalen om realisering forventes å være ferdigforhandlet ila Q4 2023.

Stavanger utvikling er partner i stiftelsen Grønn By.

## 2.4 Organisasjonsutvikling

Å rekruttere og beholde kvalifisert arbeidskraft er viktig for at foretaket skal kunne utføre sitt mandat. Knapphet på arbeidskraft fører til økt konkurranse på enkelte områder og er hovedårsaken for at foretaket har en vakant stilling innen utbygging av overordnet infrastruktur.

Stavanger utvikling's eierstrategi legger føringer for at foretaket skal være en ledende, kostnadseffektiv, framtidsrettet, leveringsdyktig, aktiv pådriver, samt en foretrukken arbeidsgiver. SU er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. Det er derfor avholdt flere seminar og prosjektmøter med fokus på kompetansedeling og tverrfaglighet. Alle ansatte har individuelle planer for kompetanseutvikling. I tillegg til kompetanseheving bidrar dette også til bedre felles forståelse av foretakets oppgaver, samt til økt samhandling.

Stavanger utvikling er lokalisert i leide lokaler i Stavanger sentrum - Bergelandsgaten 30.

## 3 Arbeidsmiljø og ytre miljø

Vedtatt arbeidsgiverstrategi til Stavanger kommune, med «*Etisk standard for ansatte*» ligger 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. Ansatte i SU, med unntak av daglig leder, lønnes i kapittel 5 der lønnen fastsatt lokalt av daglig leder etter foregående lønnsamtaler. Ved lønnsfastsetting tas det hensyn til resultatoppgjør, kompetanse og ansvaret til den enkelte, samt kompleksiteten i stillingen uavhengig av kjønn. Likelønn er et tema som drøftes i lønnsavtaler før lønnsforhandlingene der ansatte har anledning til å koble på tillitsvalgte. Daglig leder utarbeider planer for kompetanseutvikling individuelt med alle ansatte, der utgangspunkt er ansattes ønske og behov for kompetanseutvikling innenfor foretakets ansvarsområde.

Det er gjennomført medarbeidersamtaler. Resultatene tilsier at det er en høy grad av medarbeidertilfredshet. Styret anser arbeidsmiljøet som godt.

Foretaket driver et systematisk HMS-arbeid med søkelys på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige tiltak for å sikre at kravene til helse, miljø og sikkerhet følges.

Sykefraværet i 2022 var på 2,3 %. En økning i forhold til 2021 da sykefraværet var på 0,8%. Ingen av sykefraværene er arbeidsrelatert.

Foretaket har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. I 2022 er det gjennomført nødvendig vernerunde. Foretaket følger kommunens råd og retningslinjer for bruk av hjemmekontor.

Foretaket følger regelverket for offentlige anskaffelser og kommunens anskaffelsesstrategi ved innkjøp. Erfaringer tilsier at godt gjennomførte anskaffelser også sikrer kvaliteten på tjenestene som skal leveres.

Det er i Q4 arbeidet med grunnlaget for innhenting av nye rammeavtaler på tekniske rådgivningstjenester, arkitekttjenester, og advokattjenester. Disse vil bli lyst ut 1. halvdel av 2023. I tillegg skal det inngås avtale om konsulenttjenester knyttet til Klima og miljø.

Styret godkjente *Håndbok internkontroll HMS* i desember 2020.

Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad å påvirke ytre miljø ved fremtidige prosjekter.

## 4 Aktiviteter 2022

### 4.1 Område- og eiendomsutvikling

Hinna Park/Jåttåvågen – Arealene innenfor fase 2 i Jåttåvågen eies nå av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH)<sup>1</sup> som igjen er eier av bl.a. Hinna Park Utvikling AS (HPU) som har ansvar for, og rettighetene til, å videreutvikle byggeområdene i Jåttåvågen. Hele planen har et utbyggingspotensiale for bolig/næring på ca. 205.000m<sup>2</sup> BRA, som tilsvarer ca. 1500 boliger og 6000 arbeidsplasser. SU er representert i styret i HPUH tilsvarende eierposisjonen.

I 2022 har HPU arbeidet med å ferdigstille detaljreguleringsplan 2791 som gjelder ca. 55.000m<sup>2</sup> kontor og næringsarealer i tillegg til p-anlegg mv under bakken. Det ble parallelt forhandlet med Aker BP og Aker Solutions og inngått leiekontrakt for det samme arealet. Byggearbeidene startet i august/september 2022 og byggene skal være klart for innflytting desember 2024/sommer 2025.

I forbindelse med prosjektgjennomføringen etablerte HPU selskapet Valhall 1 AS som står som utbygger. Det vil i byggeperioden være behov for tilførsel av egenkapital til utbyggingselskapet fra eierne. Vår andel av kapitalbehovet, i henhold til eierbrøken, er det lagt opp til at skal dekkes av midler Jåttåvågen2 AS har til disposisjon.

I oktober 2022 ble også reguleringsplan 2761 vedtatt. Denne omfatter arealet sør og øst for Skråtårnet og består av til sammen ca. 230 boliger, 5.000m<sup>2</sup> næringsareal samt store offentlige grøntområder og torg. HPU har startet prosjektering av første byggetrinn av boliger, som planlegges lagt ut for salg høsten 2023.

<sup>1</sup> Stavanger utvikling (SU), gjennom Jåttåvågen2 AS, eier 50 % av HPUH. Den resterende 50 % andel eies av H2O Eiendom AS, som igjen er eid av OBOS (50 %), Camar Eiendom AS (25 %) og Entra ASA (25 %).

Madla Revheim - I henhold til områdeplanen kan det bygges inntil 4000 boliger i tillegg til næring og offentlige formål som skole, barnehager, sykehjem og idrett. SU eier ca. 9 % av utbyggingsarealet innenfor planområdet, noe som muliggjør 200-250 boliger. Utbygging av eiendommen er betinget av at eksisterende høyspentledning omlegges i jordkabel. Det vil tidligst skje i 2034. I 2022 solgte vi en mindre eiendom innenfor felt B2, på betingelse av at kjøper får utbyggingsavtale med Stavanger kommune.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger på felt som SU eier. Opparbeidelsen av overordnet infrastruktur for første byggetrinn ble ferdigstilt høsten 2022. Øster Hus er godt i gang med å bygge de første 67 boligene på det første feltet og er i startfasen med detaljregulering av de tre neste feltene.

Nytorget – Planforslag for felt C11 ble 1.gangsbehandlet juni 2022. På vegne av Nytorget 1 AS har SU hatt etterfølgende dialog med By og samfunnsplanlegging i Stavanger kommune (BSP) og Rogaland fylkeskommune (RFK) med bakgrunn i innsigelsene til sistnevnte. Videre fremdrift er avhengig av om og når innsigelsene trekkes.

Midlertidige lokaler for Ungdom & fritid og Metropolis er snart ferdigstilt i Arne Rettedals gate (planlagt innflytting Q1 2023). Trehusene i Kongsteinsgata planlegges nå rehabilitert til kunstnerresidenser. I felt BS1 er det arbeidet videre med rehabilitering av Jugendbygget, hvor man undersøker mulighet for å utvikle hele BS1 for kulturprogram. Det er konkludert med at det ikke er plass til bachelorprogram i visuell kunst, men man ser på muligheten til å etablere kunstskolen sammen med Rogaland kunstsenter (RKS). Toalettanlegget i Jugendmuren planlegges til kunstprogram med fast aktør/leietaker. Endelig avklaring skjer i 2023 i påvente av en realitetsbehandling av prosjektet.

Teknikkantomten - et pilotprosjekt for sosial bærekraft og offentlig-privat samarbeid. Tomten ble solgt til Ineo eiendom AS januar 2022 gjennom en åpen tilbudskonkurranse. Planoppstart i april 2022 og planlagt ferdigstillelse 1. byggetrinn i 2025. Til sammen 100 boliger.

Lagårdsveien – SU jobber aktivt med å utvikle foretakets tre eiendommer i Lagårdsveien (brannstasjonstomt (E7) og to eiendommer sør for Skattens Hus (E10 og E12)) innenfor rammene i vedtatt kommunedelplan (KDP) Sentrum. Arbeidet i 2022 har hovedsakelig hatt fokus på å optimalisere rammevilkår for utvikling av tomtene, og tilrettelegge for mulige interessenter. Omtalte tomter anses som aktuelle for både nytt Tinghus og Stavanger Politistasjon. Detaljregulering av felt E7 er igangsatt, med mål om vedtatt plan i løpet av 2023.

Bekkefaret - SU sine eiendommer (15 daa avsatt til boligformål) omfattes av pågående områderegulering for Bekkefaret. SU har i 2022 bidratt med mulighetsstudie for området. SU er avhengig av planavklaring i områderreguleringsplan før foretaket kan lyse ut et konkurransegrunnlag for boligutviklingen. Uavklart når plan er vedtatt.

Ullandhaug/universitetsområdet – Stavanger kommune er deleier (15 %) i de eiendommer som Rogaland fylkeskommune (RFK) besitter. SU er gitt i oppdrag å representere Stavanger kommune som grunneier. Det er et formalisert samarbeid med RFK om strategisk prioritering av områder eid i fellesskap og byggemodning av disse. SU har i 2022 forhandlet frem en intensjonsavtale med RFK og Helse Stavanger (HS) om kjøp av tomt til ny legevakt. Det er i 2022 gjennomført med NRK om utvikling/kjøp av NRK-tomten. Likeså med RFK, Studentsamskipnaden og UIS om kjøp av areal til studentboliger. Begge saker følger inn i 2023.

Østre Havn – SU har i 2022 lagt ned store ressurser sammen med Stavangerregionen havn IKS (SRH) om tidligfaseutvikling av byutviklingsområdene i Østre Havn gjennom arbeidet

med planprogrammet. BSP har ansvaret for dette arbeidet. Her har SU utført omfattende kartlegging av tekniske og økonomiske forutsetninger for realisering av prosjektene i Østre Havn. Engasjementet er med bakgrunn i inngått samarbeidsavtale med SRH om utvikling av havneområder i Østre Havn. Det er vesentlige forsinkelser i arbeidet med planprogrammet, dette forventes vedtatt i 2023 – tidligere antatt i 2021. Først da vil rammevilkårene for videre utvikling bli tydeliggjort.

Sykehusområdet Våland – Stavanger utvikling disponerer på vegne av Stavanger kommune ca. 44 daa av sykehusområdet på Våland. Det øvrige areal på til sammen ca. 150 daa eies av Helse Stavanger (HS). I 2021 ble det inngått intensjonsavtale mellom SU og HS om å sammen bidra inn i planarbeidet med områderegeringsplan (BSP). Det arbeides med en tilleggsavtale om realisering av eiendommene på området.

HS har forutsatt i sin beslutning om flytting (2024) og nytt sykehusbygg på Ullandhaug, at eiendommen på Våland skal selges for å finansiere nybygg. Det er derfor avgjørende at planarbeidet starter opp slik at det foreligger en endelig områderegeringsplan tidligst mulig.

I 2022 har SU og HS hatt jevnlige møter med BSP for å avklare grunneiers rolle og mulige bidrag inn i områdeplanarbeidet. I fellesskap har en bidratt med flere utredninger/analyser (sosiokulturell stedsanalyse, egnethetsanalyse for alle bygg og grunnundersøkelser). I 2022 har BSP arbeidet med planprogrammet for kommende områderegeringsplan. Pga manglende kapasitet i BSP er arbeidet forsinket.

Vikevåg sentrum - SU har i 2022 vært involvert i utviklingsarbeid av Vikevåg sentrum, der vårt mandat har vært å vurdere mulighetene for sentrumsutvikling i forbindelse med etablering av kommunale funksjoner. SU har argumentert for en sentrumsutvikling som sikret arealer for offentlige behov, samtidig som det ga tilstrekkelig økonomiske insitamenter for øvrig senterutvikling (kommersielt, bolig). SU sitt alternativ til utbygging ble ikke anbefalt av BMU. SU sitt engasjement er så langt avsluttet.

Forumtomten - SU har i 2022 jobbet med samarbeidspartnerne Coop Norge Eiendom AS og Madla Handelslag AS om realisering av "idrettshuset" på Stavanger Forum. Tomten eies av SU. Detaljreguleringsplan ble sendt til behandling i 2021, der behandlingen av denne har tatt lenger tid enn forutsatt. Planen forventes sluttbehandlet tidlig i 2023. Det jobbes med å finne leietagere til bygget.

Åsen – I 2022 har SU i samråd med BMU arbeidet aktivt med å kartlegge mulighetene for fremtidig samlokalisering av kommunale driftsenheter på Åsen. Jfr. Sentrallagertomten på Forus og relokalisering av VA-verket. Det pågår konkrete forhandlinger med eiere av aktuelle eiendommer.

Austbø næringsområde - SU arbeider med å få oppført et næringsbygg på ca. 2000 BRA for utleie til Tannhelse Rogaland FKF, Hundvåg fysikalske institutt, Hundvåg legesenter og Tannlegene i Velværegården. Tannhelse Rogaland har behov for nye lokaler i 2025. SU har til intensjon å selv stå som byggherre og utleier.

Stokkavik (Sola kommune) - SU eier 8,8% av utbyggingselskapet Stokkavik AS som er eier av et samlet utbyggingsareal på ca. 300 dekar. Arealet inngår i områderegering for Stokkavik som forventes godkjent våren 2023. Planen legger til rette for mellom 680-850 nye boliger, næring og offentlig tjenesteyting. Selskapet har i 2022 arbeidet inn mot Sola kommune. Første detaljplan forventes godkjent høst 2023.

## 4.2 Overordnet teknisk og grønn infrastruktur

Hinna park /Jåttåvågen - Stavanger utvikling har ansvar for å bygge den overordnede offentlige infrastrukturen i området, noe som innebærer en betydelig forpliktelse (kr 500 mill.). Infrastrukturen finansieres med kostnadsbidrag fra utbyggere. Alle nødvendige avtaler er inngått. Ettersom innbetalinger ligger noe frem i tid, skal SU i tidlige fase forskuttere kostnadene.

Utfyllingsarbeid på Nautholmen ble ferdigstilt i 2022 og det pågår byggearbeider med større infrastrukturarbeid ved Søstrene Hinna og tomt for nytt sykehjem. Ellers pågår prosjektering av teknisk infrastruktur tilknyttet Valhall og Odden/Nautholmen.

Madla Revheim - SU inngikk høsten 2019 en intensjonsavtale med Hafslund AS (nå Hafslund utbyggingsselskap), Madla byutvikling, Masiv og Coop om finansiering og bygging av overordnet infrastruktur for planområdet. Totalt utgjør kostnader til overordnet infrastruktur i størrelsesordenen en milliard kroner som adresseres utbyggere i området. Avtalen gir rammer og grunnlag for formelle utbyggingsavtaler. Avtaleforhandlinger pågår fortsatt – ansvar BMU.

SU er involvert i arbeidet om finansiering av rundkjøring Madlaveien x Regimentsveien (sentralt rekkefølgetiltak for utbygging MR) og er i slutfasen med forhandlinger om avtale med RFK om tiltaket. Det er bevilget kr. 40 mill. fra Bymiljøpakken til tiltaket.

Det pågår prosjekteringsarbeid for hoved grøntområder tilhørende de delfelt som er startet opp.

Hillevåg og Paradis – SU har en koordinerende rolle for å gjennomføre sentrale deler av overordnet infrastruktur i området. Det er inngått utbyggingsavtaler om bygging av undergangen i Sandvikveien med tilhørende vegomlegginger. Kostnad - kr. 42 mill., hvorav SU forskutterer kr 20 mill. I 2022 ble det besluttet at bygging av undergangen skulle legges inn i samme entreprise som ny sykkel og gangvei i Sandvikveien. Derfor har det i 2022 blitt jobbet med å ferdigstille prosjekteringen og samordne de to tiltakene. Ansvar – BMU.

Byggestart er planlagt våren 2023.

SU har til hensikt å erverve Essotomten (Bane Nor Eiendom) som er regulert til friområde, men må avvente videre forhandlinger med grunneier inntil ny områderegulering for Hillevåg er fremmet til 1. gangs behandling.

## 4.3 Areal til offentlige bygg og anlegg

Ny legevakt - Stavanger utvikling har vært involvert i arbeidet med mulighetsstudie for ny legevakt som ble vedtatt etablert på Ullandhaug. SU har i 2022 bidratt aktivt inn i prosjektgruppen for detaljregulering og skisseprosjekt, parallelt med å forberede erverv av nødvendig areal.

Ny rettsbygning - SU hadde frem til mars 2020 en sentral rolle i forhandlingene om etablering av ny rettsbygning på Bekhuskaia. I 2022 startet Statsbygg opp arbeidet med ny KVV – der SU har meldt inn eiendommer på Lagårdsveien.

Politistasjon - Politiets fellestjenester inviterte i oktober 2021 eiendomsmarkedet til en dialogkonferanse for å kartlegge om aktørene kan imøtekomme Politiets behov for leie av nye lokaler. SU har i 2022 arbeidet med grunnlaget for indikative tilbud på 2 tomter i Lagårdsveien som er velegnet til ny politistasjon. Foretaket jobber for å komme i posisjon til å delta i prosjektkonkurransen.

## 4.4 Boligforsyning

Stavanger utvikling har et langsiktig mål for 2025 knyttet til boligproduksjon - *Være involvert i 30 % av ferdigstilte boliger*. Det er stor usikkerhet knyttet til boligproduksjonen fremover pga. både stigende renter, høye byggekostnader og generell prisvekst.

Gjennomsnittlig årlig boligproduksjon totalt antas å ligge på ca. 660 boliger. Dersom planlagt boligproduksjon slår til, vil SU være involvert i ca. 1 000 boliger i perioden 2023- 2027, dvs. 200 boliger i året, noe som utgjør ca. 30 %.

I kommuneplanens samfunnsdel inngår satsningen - *Gode hverdagsliv*. Dette innebærer at det skal legges til rette for et tilstrekkelig antall boliger for alle livsfaser i varierte og trygge bomiljø. For SU betyr dette at foretaket skal bidra til at det bygges nok boliger, på riktig sted og for egnede grupper. Samtidig vil en legge til rette for nye boligløsninger som bidrar til mer felleskap og deling. Fokusgrupper vil være nyetablerere og vanskeligstilte. SU følger opp denne satsingen gjennom deltakelse i den tverretatlige Utbyggingsgruppen til Helse og velferd, Plan for omsorgsbygg og Handlings- og økonomiplan (HØP), samt gjennom konkrete byggeprosjekter som foretaket gjennomfører på vegne av kommunen.

I 2022 fikk foretaket gjennom revidert eierstrategi et utvidet mandat mht. boligforsyning med ansvar for etablererboligordningen, samt en forventning om at foretaket skal være lengre med i verdikjeden.

SU sitt bidrag ift. boligforsyning gjenspeiles både gjennom utvikling av egne prosjekter/eiendommer og tilrettelegging for overordnet infrastruktur for andre boligutbyggere i prioriterte områder (Hinna Park, Madla Revheim og Atlanteren som nærmere omtales i kap. 4.1 over).

SU realiserer prosjekter som Solborg terrasse, Gunnar Warebergsgate og Tastarustå B7 som er en del av kommunens investeringsprosjekter. Solborg terrasse omfatter 11 boliger i et selveid bofellesskap for personer med funksjonsnedsettelse. Prosjektet ble ferdigstilt og overlevert i mars 2022. Prosjektet Gunnar Warebergs gate omfatter to bofellesskap (14 boliger) for samme beboergruppe og byggingen er igangsatt 2022. Forventet ferdigstillelse er februar 2024.

Når det gjelder Tastarustå B7 så startet SU arbeidet med dette i 2022, da som et pilotprosjekt i "et trygt hjem for alle". Prosjektet omfatter 56 nye etablererboliger fordelt på 30 rekkehus og 26 boenheter i 2 leilighetsbygg. Forventet oppstart detaljprosjektering våren 2023, byggestart medio 2024 og ferdigstillelse medio 2026.

I Hinna Park har SU gjennom selskapet Hinna Park utvikling AS utarbeidet og fått godkjent reguleringsplan for «Odden» - 230 boliger av ulike boligtyper og -størrelser. Salgsstart antatt høst 2023.

Teknikken sør – omfatter til sammen ca. 100 boliger. 1.byggetrinn planlagt ferdigstilt i 2025. Her inngår et selveid bofellesskap (6 boenheter) for personer med funksjonsnedsettelse, ca. 10 etablererboliger i tillegg til inntil tre kommunale utleieboliger.

I rollen som tilrettelegger av overordnet infrastruktur, har foretaket indirekte bidratt med igangsatte boliger på Madla- Revheim med ca. 50 boliger (Ineo og Masiv) som ferdigstilles i 2023 og øvrige 200 boliger i 5-årsperioden.

SU har bidratt inn mot områdereguleringsplanarbeidet i Bekkefaret og sykehusområde på Våland. SU har betydelige eiendommer innenfor begge områdene. Det vil mest sannsynlig ikke bli noen boligforsyning i disse områdene i neste 5-årsperiode pga. manglende planavklaring.

#### 4.5 Tomtereserve

I balansen til SU ligger en samlet tomtereserve avsatt til utbygging i størrelsesorden 550 daa, inkludert areal avsatt til kommunale formål. Her inngår blant annet arealene i Madla Revheim (81 daa), Atlanteren (81 daa), Sentrallagertomten Forus (45 daa), Finnøy (36 daa),

Sykehusområdet Våland, (32 daa), Vassøy (30 daa), Bekkefare (17 daa) Jåttå Nord (17 daa) Husabryggen Sør (16 daa), Hillevåg (14 daa), Lagårdsveien (13 daa).

I tillegg kommer eiendommer som inngår i foretakets eierposisjoner i Hinna Park utvikling Holding AS (via Jåttåvågen2 AS) og Stokkavik AS.

#### 4.6 Kjøp og salg av eiendom

Foretaket skal fremskaffe eiendommer til kommunale formål etter bestilling fra kommunestyret. I tillegg kan foretaket gjøre strategiske kjøp for å dekke fremtidige offentlige arealbehov eller av andre grunner der foretaket finner det formålstjenlig. Interne salg til kommunen skjer til selvkost. Kjøp og salg av eiendom bokføres i regnskapet ved overføring av eiendom og tilhørende risiko.

I løpet av 2022 er følgende eiendommer solgt: Austbø (næringseiendom), Jåttå nord (makebytte ifm. erverv av areal til idrettsformål) og resterende del av Teknikken tomten til boligformål.

I sak 100/21 vedtok formannskapet å erverve eiendommene i Jåttå Nord-området til nye idrettsanlegg så snart det kan oppnås enighet om kjøpsvilkår. Dette for å unngå ytterligere binding av grunneierne. SU har på vegne av kommunen ervervet eiendommene til en pris på kr 34,2 mill. Eiendommene vil bli videresolgt til kommunen i løpet av 2023.

#### 4.7 Markedsutvikling

Ettersom Stavanger utvikling er en del av bolig- og eiendomsmarkedet, har vi tilegnet oss egen kompetanse til å gjøre selvstendige vurderinger av markedet. Dette er av stor betydning ifm. forhandlinger knyttet til større samarbeidsprosjekt (eks. Hinna Park Utvikling), konkrete kjøp/salg og ikke minst egne vurderinger knyttet til verdiskaping ved våre eiendommer. Det å forstå markedet er essensielt.

2022 skulle bli året samfunnet normaliseres etter to år med pandemi, og økte byggekostnader. Året ble isteden preget av krig, inflasjon og økte renter.

Etterslep og flaskehalser etter pandemien førte til press på leverandørkjeder, der krigen i Ukraina har forsterket dette. Råvare- og energipriser har økt ukontrollert og resultatet er en inflasjon på et nivå man ikke har sett på 40 år. For å motvirke dette har sentralbankene svart med å øke renten, der styringsrenten har økt fra 0,5% i februar 2022, til 2,75% i desember 2022.

Effekten av høy inflasjon og økende styringsrenter påvirker alle markeder. 2022 ble samlet sett likevel et år med mye aktivitet, høyt investeringsnivå og forbruk. Effekten av økte kostnader på varer og tjenester og kapital slo for alvor inn i andre halvdel av 2022, og forventes å fortsette i 2023.

##### Boligmarkedet i regionen

Vi kom ut av 2022 med god fart i eiendomsmarkedet med stigende priser frem til august 2022. Andre halvdel av 2022 er preget av prisnedgang med ca. 4% på landsbasis. For Stavangerregionen omtrent halvparten. For året som helhet ble det på landsbasis et nullsumspill. Stavangerregionen endte med en samlet boligprisoppgang på ca. 3,6%. Utsiktene for boligmarkedet er delte, men vi tror mye ligger til rette for at Stavangerregionen har et boligmarked i svak positiv utvikling. Dette kommer både av god aktivitet i olje og gassnæringen, men også av at boligprisene i regionen kommer fra et relativt moderat nivå sett i forhold andre større byer, og sett i forhold til det generelle lønnsnivået og betalingsevne.

### Nyboligmarkedet

Virkningene av det økte kostnadsnivået påvirker nyboligmarkedet i større grad enn bruktboligmarkedet. Vi har observert stigende priser i nyboligprosjekter i andre halvdel av 2022 med bakgrunn i økt kostnadsnivå, der salget samtidig har stagnert. Økt usikkerhet og lavere betalingsevne for de fleste kjøpergrupper har ført til en bråstopp i nyboligsalget, både lokalt og nasjonalt. Vi tror dette vil føre til mange utsettelse av planlagte prosjekter.

### Næringsmarkedet

Makrobildet har hatt tilsvarende virkning på næringsmarkedet. Økt usikkerhet og økt kostnadsnivå har medført at næringseiendom er vanskeligere å regne hjem, og at prosjekter settes på vent. Transaksjonsvolumet i 2022 er likevel historisk høyt. Vi tror at store deler av dette kan tilskrives avtaler inngått i 2021. I andre halvår av 2022 oppstod det et avvik mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje basert på en "ny økonomisk hverdag". Når nytt yieldnivå<sup>2</sup> i større grad er akseptert, tror vi at transaksjonsvolumet vil være nokså stabilt, men på et lavere nivå enn foregående år.

Nedgang i nybygging antas å holde arealledigheten i eksisterende bygningsmasse relativt lav. Ledigheten har på landsbasis vært nedadgående hele 2022. For næringseiendom vil økte kapital- og driftskostnader i stor grad kunne absorberes av indeksregulering av husleier. Den høye inflasjonen gir økte leieinntekter og gjør at næringseiendom fortsatt vil være en sikker havn for mange investorer.

Samlet sett kan man se tilbake på et sterkt 2022, men store deler av verdiskapningen skjedde i første halvdel. Vi har observert en betydelig brems i markedet i andre halvdel av 2022, der alt tyder på at den vil fortsette inn i 2023 og videre. Samtidig tror vi at rentetoppen nås i andre halvdel av 2023 og at markedet i større grad vil komme i balanse i løpet av året.

## 5 Måloppnåelse

Kommunestyret i Stavanger vedtok den 28.03.2022 revidert Eierstrategi for Stavanger utvikling. Her vedtok kommunestyret ni overordnede målsettinger for foretaket. Intensjonene ved disse er brutt opp og tydeliggjort gjennom tilliggende langsiktige og årlige mål ved foretakets årlige målmatrise. Disse danner igjen grunnlaget for en vurdering av foretakets evne til å nå kommunestyrets målsettinger.

### 5.1 Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver

1. *Foretaket skal være en ledende, aktiv og fremtidsrettet aktør for å nå kommunens mål om boligproduksjon.*
2. *Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklings-/prosjekter – en aktiv aktør der det er formålstjenlig.*
3. *Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og andre offentlige utbyggingsbehov.*
4. *Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til sosial og klimamessig bærekraft.*

Målene oppnås gjennom prosjektene våre. Disse er komplekse, har mange ulike aktører og til dels lange prosesser. Målsetningen om å nå kommunens boligproduksjon jfr. punkt 1 over, svares ut både gjennom prosjektene i Jåttåvågen, Madla-Revheim, Atlanteren, samt bruk av vår eierrådighet der det er formålstjenlig. Eksempel på sistnevnte er setting av premisser for

<sup>2</sup> Avkastning fra leieinntekter – leieinntekter fratrukket eierkostnader

kommunale behov ved salg av Teknikkentomen. Ved overtagelse av etablererboligordningen ble fokuset på dette målet forsterket.

SU vil være en pådriver og aktiv aktør gjennom sentrale prosjekter som ligger til selskapet. Her kan vi for 2022 spesielt trekke frem koordineringsarbeid Nytorget, tilbudte tomter for ny politistasjon og ny rettsbygning, eiendomsutvikling Ullandhaug og bidrag til planarbeidet for sykehusområdet Våland. Gjennom disse prosjektene svarer vi ut punkt 2. i målsetningen over.

SU overvåker eiendomsmarkedet aktivt med sikte på å nå målsetningen om å være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør. Både i forhold til egne prosjekter og erverv av eiendommer til kommunale og andre offentlige formål. I 2022 er det ervervet eiendommer til nye idrettsformål i Jåttå Nord-området jfr. formannskapets vedtak i sak 100/21.

Det er startet arbeid med implementering av aktuelle bærekrafts mål i foretakets forretningsplan, likeså kompetanseplan for alle ansatte knyttet til dette.

Skulle vi trekke frem et høydepunkt i 2022 – må det være inngåelse av leieavtale mellom Hinna park utvikling AS og Aker BP og Aker Solution. En krevende og lang prosess i konkurranse med andre store aktører. I tillegg kommer avtale med Hent som hoved entreprenør. Byggeprosjektet Valhall (70.000 m<sup>2</sup>) ble startet opp i september 2022.

## 5.2 Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi

5. *Foretaket skal være selvfinansierende og i stand til å foreta strategisk kjøp.*
6. *Foretakets virksomhet skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko.*
7. *Foretaket skal arbeide for å optimalisere verdiene av foretakets/kommunens eiendommer.*
8. *Foretaket skal være en sentral samarbeidspartner for eksterne aktører innenfor bl.a. bolig- og næringsutvikling.*

I 2022 har vi for fullt tatt i bruk nytt prosjektstyringssystem som nå er basis for alt arbeid i SU. Dette er også grunnlaget for rapportering til styret.

I 2022 gjennomførte vi en fullstendig gjennomgang av alle eiendommene med den hensikt å angi nåværende markedsverdi og potensiale for verdiøkning. Dette sees i sammenheng med kommunens byutviklingsstrategi og betydning for foretakets økonomi. Disse analysene skal gjennomføres årlig.

I henhold til foretakets eierstrategi skal foretaket være selvfinansierende, ha forsvarlig egenkapital og likviditet ut fra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å ivareta kortsiktige økonomiske forpliktelser samt betjening av framtidige låneforpliktelser, er det nødvendig å bygge opp egenkapital. Dette også for å kunne realisere oppgaver tillagt av kommunestyret gjennom handlings- og økonomiplaner. I den forbindelse utredes muligheter for utvikling av egne eiendommer i Forum, Lagårdsveien og Austbø med den hensikt å gi løpende leieinntekter over en lengre periode.

Siden foretaket skal utvise et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper, er muligheten for økning av egenkapital noe begrenset. Dette følger av at eiendom som skal overføres til kommunen skal skje til selvkost.

Årsregnskapet for 2022 viser et positivt resultat på kr 41,05 mill. som i all hovedsak skyldes salg av eiendommer til eksterne aktører. 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. Foretakets løpende driftsinntekter (leieinntekter og salg av tjenester) er ikke tilstrekkelige til å dekke løpende driftskostnader og finanskostnader. SU har derfor et mål om at en del av eiendomsporteføljen skal omfatte næringsareal som skal skape langsiktige, løpende driftsinntekter. Dette vil bl.a. kunne skje ved utvikling av egne eiendommer for langsiktig utleie som nevnt over.

Samhandling er trukket frem som et særlig viktig tema i revidert eierstrategi. Dette gjelder særlig inn mot kommuneledelsen og tjenesteområdene BSP og BMU. SU har tatt initiativ overfor disse for å svare ut kommunestyrets forventninger. God samhandling og konserntenkning vil optimalisere kommunens ressursbruk, bidra til å avveie ulike sektor- og faghensyn og dermed ivareta et helhetlig samfunnsperspektiv.

I 2022 har vi blitt mer synlige i sosiale medier (LinkedIn). Foretaket er også positivt eksponert gjennom deltagelse i ulike konferanser mv. Vi blir invitert inn som deltaker i ulike sammenhenger (storbynettverk, forskning og eiendomsutvikling mv). Dette tar vi som et tegn på at vi er blitt en mer synlig og sentral aktør, og ikke minst en ønsket samarbeidspartner knyttet til by- område- og eiendomsutvikling.

### 5.3 Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS

9. *Foretaket skal være en foretrukken arbeidsgiver.*

Vi har ikke hatt arbeidsrelatert sykefravær i 2022. Medarbeidersamtalene viser også at arbeidstakerne er svært godt fornøyde. Dette ble også bekreftet ved resultatene kommunens medarbeiderundersøkelse – gjennomført januar 2022.

Det har i 2022 vært forsøkt å rekruttere prosjektleder infrastruktur, noe vi ikke har lyktes med grunnet et er særdeles anstrengt arbeidsmarked.

## 6 Økonomi

Regnskapet og årsberetningen avlegges i tråd med regnskapslovens krav og i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk.

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.

Intensjon med eieruttak i 2022 fra Jåttåvågen2 var å redusere foretakets behov for låneopptak, med tilhørende kapitalkostnader, ved å la selskapet forskuttere infrastrukturkostnader i Jåttåvågen. Siden Jåttåvågen2 AS ikke hadde opptjent egenkapital i 2021 som var stor nok til å dekke utbetalingen av vedtatt utbytte, er utbetalingen bokført delvis som utbytte (kr 7,6 mill.) og delvis som tilbakebetaling av innskutt egenkapital (kr 49,4 mill.). Som følge av selskapets forpliktelser i pågående prosjekter i Jåttåvågen (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 (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<sup>3</sup> avgjørende for at foretaket kan fremlegge et positivt regnskapsmessig resultat.

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.

## 6.1 Regnskapsanalyse

I det følgende presenteres årsregnskapet for 2022 i form av utdrag fra de økonomiske oversiktene og tilhørende analyser. Vesentlige avvik mellom regnskapet og budsjett 2022 er kommentert.

| Linje | Økonomisk oversikt regnskap    | Regnskap 2022 | Justert budsjett 2022 | Avvik   |
|-------|--------------------------------|---------------|-----------------------|---------|
| 1     | Sum driftsinntekter            | 95 341        | 32 200                | 63 141  |
| 2     | Sum driftskostnader            | 59 459        | 26 500                | -32 959 |
| 3     | Driftsresultat                 | 35 882        | 5 700                 | 30 182  |
| 4     | Sum finanstansaksjoner         | 5 172         | 5 500                 | -328    |
| 5     | Ordinært resultat              | 41 054        | 11 200                | 29 854  |
| 6     | Overført til annen egenkapital | -41 054       | -11 200               | 29 854  |

Tabell 1: Regnskap Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1 000

Driftsinntekter i 2022 er på kr 95,3 mill. (linje 1 i tabell over). Inntektene fordeler seg mellom eiendomssalg (kr 81,5 mill.), leieinntekter (kr 5,9 mill.), salg av tjenester til kommunen (kr 4,8 mill.) og salg av tjenester til aksjeselskapene (kr 1,6 mill.), samt diverse refusjoner (kr 1,5 mill.). Samlede inntekter var kr 63,1 mill. over budsjettet og i all hovedsak skyldes dette at bokført eiendomssalg er høyere enn budsjettet (kr 59,1 mill.). I tillegg utgjør salg av tjenester og mottatte refusjoner kr 3,5 mill. mer enn justert budsjett.

Årets salgsinntekter er relatert til salg av eiendommer i Austbø (kr 6,6 mill.), Jåttå nord (kr 11,7 mill.) og resterende del av Teknikken tomten til boligformål (kr 63,2 mill.). Kr 59,1 mill. av bokførte salgsinntekter var tidligere estimert å inntreffe i 2023. Dermed vil årets merinntekt knyttet til eiendomssalg ha tilsvarende reduksjon av forventet salgsinntekt i 2023. Dette er ivarettatt i detaljbudsjettering for 2023 som styret vedtok i januarmøte. Denne regnskapsmessige forskyvningen mellom regnskapsårene 2022 og 2023 gjelder salg av eiendommen Jåttå nord og 75% av salgsinntekt fra Teknikken tomten. Sistnevnte inntektsandel vil bli innbetalt etter at detaljreguleringsplan for eiendommen er endelig vedtatt. Regnskapsført salgsinntekt for tomten forutsetter at detaljreguleringsplan ikke reduserer kvm BRA og at utnyttelsesgrad blir på minst 90%. Alle eiendommene er solgt til eksterne aktører.

I tillegg til gjennomføring av egne prosjekter bistår Stavanger utvikling i ulik grad i gjennomføring av enkelte investeringsprosjekter i kommunen<sup>4</sup> og yter tjenester til aksjeselskapene i Jåttåvågen.

Driftskostnader (linje 2) er relatert til varekostnad i forbindelse med salg av eiendommer (kr 37,6 mill.), lønnskostnader (kr 14,8), ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten ellers (kr 7 mill.) etter at andel av aktiverte kostnader jfr. sammenstillingsprinsippet er trukket fra (kr 102,3 mill.) og diverse forskuttering av utgifter (kr 1,5 mill.) som har tilsvarende motpost på inntektssiden. Til sammen var driftskostnader på kr

<sup>3</sup> En eventuell salgsgevinst kan kun oppnås ved salg til eksterne aktører da salg til kommunen skjer til selvkost.

<sup>4</sup> Gjelder bl.a. ferdigstillelse av bofellesskap som er påbegynt i regi av Stavanger boligbygg KF og som nå er overført til kommunen (Stokkaveien 33, Gunnar Warebergs gate og Solborg) og oppfølgingsansvar av ferdigstilte etablererboligprosjekter (Husabøryggen, Tastarustå B1 og Tastarustå B2).

59,5 mill. Dette er om lag kr 32,9 mill. høyere enn budsjettet. Økningen skyldes hovedsakelig økte varekostnader for solgte eiendommer grunnet endret bokføring av salgsinntekt, jfr. Sammenstillingsprinsippet.

Driftsresultat er lik foretakets inntekter på den operative driften (omsetning), minus driftens kostnader (varekostnad, lønnskostnader, og andre driftskostnader). I 2022 er resultatet på kr 35,9 mill. (linje 3). Driftsresultatet viser lønnsomheten av selve virksomheten, men tar ikke opp i seg finansielle kostnader og investeringer. Egne investeringer kan lånefinansieres, mens låneavdrag skal trekkes av likvide midler. I 2022 utgjør låneavdrag kr 12,3 mill.

Ordinært resultat (linje 5) i 2022 er kr 41,05 mill. og viser hvor mye foretaket sitter igjen med etter årets drift. Ordinært resultat framkommer når driftsresultatet justeres for betalte renter knyttet til konsernintern gjeld og regnskapsført andel av mottatt utbytte. Etter overføring til annen egenkapital (linje 6) utgjør årsresultat kr 0.

Samlet investeringsnivå i 2022 var kr 136,5 mill. av en investeringsramme på kr 170 mill. Investeringene ble finansiert med mottatte refusjoner (kr 100,2 mill.) samt utbytte. Refusjonene er knyttet til infrastrukturprosjektene Atlanteren og Jåttåvågen, som er iht. sammenligningsprinsippet i sin helhet balanseført som utsatt inntekt og har dermed ingen resultateffekt. Det ble ikke tatt opp lån i 2022.

## 6.2 Balanse

Balanseregnskapet viser den bokførte verdien av foretakets eiendeler per 31. desember 2022 og hvordan eiendelene er finansiert med egenkapital og gjeld. Økonomisk oversikt balanse er vist i tabell 2.

| Linje            | Økonomisk oversikt - balanse    | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Endring        |
|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Eiendeler</b> |                                 |                  |                  |                |
| 1                | Anleggsmidler                   | 759 069          | 808 449          | - 49 380       |
| 2                | Omløpsmidler                    | 849 153          | 624 591          | 224 562        |
|                  | <b>Sum eiendeler</b>            | <b>1 608 222</b> | <b>1 433 040</b> | <b>175 182</b> |
| 3                | Egenkapital                     | 974 229          | 933 174          | 41 055         |
| 4                | Langsiktig gjeld                | 576 365          | 484 417          | 91 948         |
| 5                | Kortsiktig gjeld                | 57 628           | 15 449           | 42 179         |
|                  | <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>1 608 222</b> | <b>1 433 040</b> | <b>175 182</b> |

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 759,1 mill. ved utgangen av 2022 og består av i all hovedsak av aksjer på kr 758 mill. Aksjene består av kr 754,6 mill. Jåttåvågen2 AS og kr 3,7 mill. Stokkavik AS. Anleggsmidler er redusert med kr 49,4 mill. i forhold til året før som følge av tilbakebetaling av innskutt kapital fra Jåttåvågen2 AS (andelen av mottatt utbytte).

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 849,2 mill. per 31. desember 2022, noe som er en økning på kr 224,6 mill. fra 2021. Denne økningen relaterer seg i all hovedsak til økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) med kr 105,6 mill., økning av fordringer på kr 49,5 mill. og økning av bankinnskudd på kr 69,4 mill. Bankinnskuddet reduseres årlig ifm. nedbetaling av investeringslån, samtidig som beholdningen skal dekke foretakets utgifter knyttet til planlagt utvikling av eiendommer i Forum, Lagårdsveien og Austbø.

Økning av varebeholdning er relatert til årets investeringskostnader og balansekorrigering fratrasket varekostnad for solgte eiendommer. Fordringer er foretakets pengekrav i forbindelse med salg av varer og tjenester. Ved utgangen av året utgjør fordringer kr 62,8

mill., hvorav den største er på kr 47,4 mill. og er relatert til salg av Teknikken tomten. I løpet av 2022 økte bankinnskudd med kr 69,4 mill., der økningen i all hovedsak skyldes mottatt utbytte.

Egenkapital (linje 3) per 31. desember 2022 utgjør kr 974,2 mill., som er en økning på kr 41,05 mill. og gjelder avsetning av årets regnskapsresultat.

Langsiktig gjeld (linje 4) er per 31. desember 2022 kr 576,4 mill. Dette er en økning på kr 91,9 mill. i forhold til året før. Økningen er i all hovedsak relatert til økning av pensjonsforpliktelser (kr 0,8 mill.) og utsatt inntektsføring jfr. Note 17 i årsregnskapet (kr 103,4 mill.) fratrullet betalt avdrag på lån til Stavanger kommune (kr 12,3 mill.).

Kortsiktig gjeld (linje 5) er økt med kr 42,2 mill. fra 2021 til 2022 og gjelder hovedsakelig økning av leverandørgjeld (kr 7,2 mill.), anordning av utgifter mellom regnskapsårene (kr 11,7 mill.), økning av skatte- og arbeidsgiver trekk (kr 0,8 mill.), samt selgerkreditt (kr 22,5 mill.). Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år og utgjorde kr 37,6 mill. ved utgangen av året.

Forholdet mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld kalles likviditetsgraden. Likviditet betyr betalingsevne og er et økonomisk uttrykk for evnen til å dekke sine kortsiktige forventede og uforventede forpliktelser. Likviditetsgrad 2 tar utgangspunkt i de mest likvide omløpsmidlene, der varelageret som regnes som de minst likvide omløpsmidlene er trukket fra.

Likviditetsgrad 2 bør være større enn 1. Likviditetsgrad 2 var på 3,4 ved utgangen av fjoråret, som er en reduksjon på 1,64 i forhold til året før som følge av at prosentvis økning av kortsiktig gjeld er høyere enn prosentvis økning av de mest likvide omløpsmidlene.

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 økt med kr 182 mill. i 2022, som følge av at økning av omløpsmidler (i all hovedsak de minst likvide midler-varelager) var mye høyere enn økning av kortsiktig gjeld. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld økte med henholdsvis kr 224,6 mill. og kr 42,2 mill.

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.

Egenkapitalprosent i 2022 er 60,6 %. Dette er en reduksjon på 4,5 % i forhold til året før.

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 kontrollutvalgskriften § 8.

### 6.3 Aksjeselskap

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.

I tillegg eies aksjeandel i Stokkavik AS (8.8 %).

Årsregnskapet for Jåttåvågen2 AS sluttbehandles i generalforsamling den 10.03.2023. 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.

## 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 10.03.2023



Kari Nessa Nordtun  
Styreleder



Frode Myrhol



John Peter Hernes



Sara Mauland



Mette Vabø



Eva Hagen



Per Magne Pedersen



Hans Kjetil Aas  
daglig leder

