

Årsoppgjør 2022

for

Stavanger utvikling KF

Org.no. 917 351 090

Regnskapsprinsipper

Stavanger utvikling ble opprettet 01.07.2016

Foretaket er 100 % eid av Stavanger kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak,

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
- Inntekt skal resultatføres når den er opptjent.
- Utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Tilskudd inntektsføres i tråd med sammenstillingsprinsippet.
- Ved sikring skal gevinst og tap resultatføres i samme periode.
- Ved usikkerhet skal det brukes beste estimat, på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når årsregnskapet avlegges. Ved endring av regnskapsestimat skal virkningen resultatføres i den perioden estimatet endres, med mindre resultatføringen kan utsettes i samsvar med god regnskapsskikk
- Alle inntekter og kostnader resultatføres. Virkning av endring av regnskapsprinsipp, og korrigerende av feil i tidligere årsregnskap, skal føres direkte mot egenkapitalen. Andre unntak fra kongruensprinsippet skal gjøres når det er i samsvar med god regnskapsskikk.
- Årsregnskapet skal utarbeides under forutsetning om fortsatt drift så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket, skal eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi ved avvikling.
- Registrering av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap skal foretas i samsvar med god regnskapsskikk.
- Inntektsføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Pensjonsordningen er ytelsesbasert.

- Stavanger utvikling KF har fom 01.07.2016 netto pensjonsforpliktelser som er balanseført. Pensjonsforpliktelser for ansatte overført fra Stavanger kommune er inkludert i selskapets netto forpliktelse.
- Selskapet er ikke skattepliktig.

Stavanger utvikling KF

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER				
Driftsinntekter				
Salgsinntekter	1	83 071 131	22 900 000	669 000
Salg til Stavanger kommune	3			46 527 674
Leieinntekter	2	5 931 946	5 400 000	4 236 820
Andre inntekter	3	6 337 688	3 900 000	6 276 479
Sum driftsinntekter		95 340 765	32 200 000	57 709 973
Driftskostnader				
Varekostnad	4	37 612 810	6 400 000	45 849 284
Lønnskostnad	5	14 759 323	12 100 000	10 667 736
Avskrivning	9	38 554	0	27 444
Avsetning tap på krav	12	100 000	0	110 741
Annen driftskostnad	6	6 947 900	8 000 000	6 989 143
Sum driftskostnader		59 458 587	26 500 000	63 644 348
Driftsresultat		35 882 178	5 700 000	-5 934 375
Finansinntekter				
Inntekt på investering i datterselskap		7 610 430	7 600 000	0
Renteinntekter	7	19 469	0	45 268
Sum finansinntekter		7 629 899	7 600 000	45 268
Finanskostnader				
Rentekostnader	8	8 155 183	7 400 000	5 008 594
Aktiverte renter		-5 697 700	-5 300 000	-3 285 336
Sum finanskostnader		2 457 483	2 100 000	1 723 258
Sum netto finansposter		5 172 416	5 500 000	-1 677 990
Arsresultat		41 054 594	11 200 000	-7 612 365
Disponering				
Avsatt ubytte		0	0	0
Overført til annen egenkapital		41 054 594	11 200 000	0
Overført fra annen egenkapital		0	0	-7 612 365
Disponert årets resultat		41 054 594	11 200 000	-7 612 365

Stavanger utvikling KF

BALANSE

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	9	265 108	303 662
Investeringer i aksjer og andeler	10	758 803 792	808 145 357
Sum anleggsmidler		759 068 900	808 449 019
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	11	652 001 163	546 352 102
Kundefordringer	12	12 147 283	10 117 789
Andre fordringer	12	50 607 298	3 156 251
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	134 397 471	64 964 992
Sum omløpsmidler		849 153 216	624 591 135
SUM EIENDELER		1 608 222 115	1 433 040 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	974 228 724	933 174 130
Sum egenkapital		974 228 724	933 174 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	15	4 995 513	4 201 304
Gjeld til Stavanger kommune	16	322 081 333	334 335 667
Utsatt inntektsføring	17	249 288 426	145 880 441
Sum langsiktig gjeld		576 365 272	484 417 412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 819 139	10 595 864
Skattetrekk og andre trekk		796 439	752 808
Skyldige offentlige avgifter		1 375 243	601 458
Annen kortsiktig gjeld		37 637 298	3 498 482
Sum kortsiktig gjeld	18	57 628 119	15 448 612
Sum gjeld		633 993 392	499 866 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 608 222 115	1 433 040 153

Stavanger 10 / 3 - 2023



Kari Nessa Nordtun
Styreleder



Frode Myrhol
Nestleder



John Peter Hernes
Styremedlem



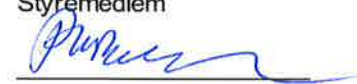
Sara Nustad Mauland
Styremedlem



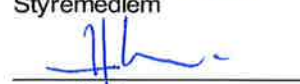
Mette Vabø
Styremedlem



Eva Hagen
Styremedlem



Per Magne Pedersen
Ansattes representant



Hans Kjetil Aas
Daglig leder

Noter til regnskapet

Note 1	Salgsinntekt		Regnskap 2022	Regnskap 2021
	Salg av tjenester		1 607 000	669 000
	Salg av eiendommer		81 464 131	0
	Sum salgsinntekter		83 071 131	669 000
Note 2	Leieinntekter		Regnskap 2022	Regnskap 2021
	Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer		5 931 946	4 236 820
	Sum leieinntekter		5 931 946	4 236 820
Note 3	Andre inntekter		Regnskap 2022	Regnskap 2021
	Refusjon fra private (investeringer)		100 226 412	31 020 426
	Salg av eiendommer til kommunen			46 527 674
	Salg av tjenester til kommunen		4 801 775	4 497 219
	Salg av tjenester til kommunalt foretak			0
	Leieinntekter fra kommunen			583 287
	Annen inntekt		7 541	493 273
	Refusjoner til utført arbeid		1 528 372	
	Bruk av utsatt inntekt			702 700
	Utsatt inntektsføring av mottatte refusjoner		-100 226 412	-31 020 426
	Sum andre inntekter		6 337 688	52 804 153
Note 4	Varekostnad		Regnskap 2022	Regnskap 2021
	*1) Varekostnad		37 612 810	45 849 284
	Beholdningsendring		0	0
	Sum varekostnad		37 612 810	45 849 284
		2022		
	*1 Herav anordning	3 600 000		
Note 5	Ansatte, godtgjørelser m.v.		Regnskap 2022	Regnskap 2021
	Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet			
	Lønninger		14 439 882	12 427 338
	Arbeidsgiveravgift		2 423 615	2 014 501
	Pensjonskostnader		2 509 948	1 537 222
	Refusjoner		-220 988	-52
	Annen lønnskostnad		289 266	327 127
	Sum lønnskostnader		19 441 723	16 306 136
	Overført til varer under tilvirkning		4 682 400	5 638 400
	Sum regnskapsmessige lønnskostnader		14 759 323	10 667 736
	<i>Antall årsverk per. 31.12</i>		16,0	16,0
		2022		
	<i>Lønn til daglig leder</i>	1 377 240		
	<i>Avsetning til pensjon</i>	132 387		
	<i>Totalt</i>	<u>1 509 627</u>		
	<i>Styrehonorar 2022</i>	245 850		
	<i>Herav kr 0,- til styreleder.</i>			

Styrelederen får ikke utbetalt styrehonorarer fra Stavanger utvikling KF, da disse er innbakt i lønnen som ordfører.

I tillegg kommer styrehonoraret til eksternt styremedlem, bokført som kjøp av tjenester (6750) fra advokatfirma Ræder, kr 108 851.

Det er for 2022 kostnadsført kr 129 340 til revisjon.

Noter

Note 6 Annen driftskostnad	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kjøp fra kommunen	2 582 661	1 475 148
Kjøp fra foretak	0	155 527
Leie lokaler	1 618 848	1 599 802
Påkostning nybygg og anlegg	49 233 765	35 645 811
Kjøp av konsulenttjenester	23 646 828	12 376 499
Kjøp fra idrett og utmiljø/anleggsprosjekter	17 640 863	2 678 862
Andre kostnader	4 173 126	5 526 462
Sum annen driftskostnad	98 896 092	59 458 111
Overført til varer under tilvirkning	-91 948 192	-52 468 968
Sum regnskapsmessige driftskostnader	6 947 900	6 989 143

Note 7 Renteinntekter	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renter	19 469	45 268
Sum renteinntekter	19 469	45 268

Note 8 Finanskostnader	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF, 3,68%	2 255 781	2 023 568
Lån fra SVG kommune, 2,16%	5 892 617	2 970 739
Andre rentekostnader, kunde	6 785	14 287
Sum	8 155 183	5 008 594
Overført til varer under tilvirkning	-5 697 700	-3 285 336
Sum finanskostnader	2 457 483	1 723 258

Note 9 Varige driftsmidler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført verdi 01.01	303 662	331 106
Tilgang i regnskapsåret		
Avgang i regnskapsåret		
Avskrivninger i regnskapsåret	38 554	27 444
Bokført verdi 31.12	265 108	303 662

Herav:
 * Bil 72 997
 Inventar/utstyr 192 111

Note 10 Investeringer i aksjer og andeler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapitalinnskudd KLP	441 547	393 542
*1 Jättåvågen2 AS. Se spesifikasjon nedenfor	754 610 430	804 000 000
*2 Stokkavik AS. Se spesifikasjon nedenfor	3 751 815	3 751 815
Sum	758 803 792	808 145 357

Finansiert slik:
 Bruk av egne midler

Foretakets navn	Forretn.kontor	Eierandel
*1 Jättåvågen2 AS	Stavanger	100,00 %

Posten er redusert med kr 49 389 570 pga tilbakebetaling av innskutt kapital.

*2 Stokkavika AS	Rådhusv 21 4050 sola	8,89 %
------------------	-------------------------	--------

Noter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Jåttåvågen2 AS		
Årets resultat	19 951 947	15 045 307
Egenkapital	774 556 808	754 604 861
Stokkavika AS		
Årets resultat	867 654	856 971
Egenkapital	-28 116 672	-28 984 326

Note 11 Varer

Fraværet av et juridisk skille mellom foretak og bykasse innebærer at avgrensingen mellom bykassens og foretakets balanse er kun av teknisk karakter. Eiendelene er derfor ført opp i foretakets balanse med samme verdi som de hadde i bykassens balanse. Balansen til Stavanger utvikling er korrigert for overførte eiendommer fra gamle Rennesøy og Finnøy kommune, samt tomter avsatt til etablererboliger jfr kommunestyrets vedtak.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført verdi 01.01	546 352 102	424 998 531
Bokført verdi korrigert åpningsbalanse		17 422 904
Netto tilgang		88 387 246
Overført fra drift	102 328 292	61 392 704
Varekostnad solgte tomter	-37 612 810	-45 849 284
Anordning varekostnad	3 600 000	
Kjøp av eiendom	34 178 266	
Korrigering 2020	3 155 313	
Bokført verdi 31.12	652 001 163	546 352 102

Note 12 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ingen kundefordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kundefordringer		
Nærstående parter	1 635 625	748 125
Samme konsern	8 622 666	4 489 717
* hvorav Stavanger kommune	7 502 711	4 185 266
* hvorav Stavanger parkering KF	285 000	
* hvorav selskap 23	834 955	304 451
Private	2 088 992	4 979 947
Sum kundefordringer	12 347 284	10 217 789
Avsetning tap på kundefordringer	-200 000	-100 000
Netto oppførte kundefordringer	12 147 283	10 117 789
Andre fordringer		
Momskompensasjon	1 172 669	1 661 829
MVA	295 381	580 034
Fordring refusjon syke- og foreldrepenger	21 423	0
Anordning inntekter og forskuddsbet kostnader	49 117 825	914 388
Sum andre fordringer	50 607 298	3 156 251

* Beløpet gjelder:

Teknikken - tomt	47 395 597
Anordning inntekter	736 965
Andre forskuddsbetalte kostnader	985 263
	<u>49 117 825</u>

Note 13 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 796439 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.796439.

Noter

Note 14 Annen egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01.	933 174 130	923 279 485
Overføring eiendommer fra selskap 1		17 507 010
Årsresultat	41 054 594	-7 612 365
Avsatt utbytte		
Egenkapital 31.12.	974 228 724	933 174 130

Note 15 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillt kravene i loven.

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter samtlige ansatte. Pensjonsordningene er organisert gjennom en kollektiv pensjonsforsikring. Ordningen gir rett til en definert fremtidig ytelse. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år beregnet reguleringspremie med kr 845 002,- Overføringer fra premiefond har redusert innbetalinger med kr 835 945.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 992 086	1 914 932
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	616 513	470 156
Avkastning på pensjonsmidler	-921 071	-653 859
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	92 260	52 414
Netto pensjonskostnad	2 779 788	1 783 643
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	391 950	251 494
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad	3 171 738	2 035 137
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	5 719 910	5 557 896
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-1 341 722	-1 875 772
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	4 378 188	3 682 124
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	617 326	519 180
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	4 995 513	4 201 304

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	2,75 %
G-regulering	3,25 %	2,50 %
Forventet pensjonsøkning	2,63 %	1,73 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,20 %	3,70 %

Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som actuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2022.

Avstemming		
Balansført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	4 201 304	3 902 951
Resultatført pensjonskostnad inkl aga og adm.kost	3 171 738	2 035 137
Aga innbetalt premie/tilskudd	-293 805	-214 624
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-2 083 724	-1 522 159
Balansført nto forpliktelse/(midler) UB i år	4 995 513	4 201 304

Note 16 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2022 gjeld til Stavanger kommune på kr 322 081 333 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.22	Avdrag	Lån 31.12.21
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	58 750 000	2 500 000	61 250 000
** Lån fra SVG kommune	31 803 333	1 353 333	33 156 667
** Lån fra SVG kommune	40 833 333	1 666 667	42 500 000
** Lån fra SVG kommune	45 000 000	1 666 667	46 666 667
** Lån fra SVG kommune	35 494 667	1 267 667	36 762 333
** Lån fra SVG kommune	110 200 000	3 800 000	114 000 000
Sum lån	322 081 333	12 254 333	334 335 667

* Mellomværende mellom Stavanger kommune og Stavanger utvikling oppstod ved foretaksetablering og overføring av tomter fra kommunen til foretaket. Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2022 var 3,68%

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2022 var 2,16%.

Note 17 Utsatt inntektsføring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Utsatt inntektsføring *	249 288 426	145 880 441
	<hr/>	<hr/>
	249 288 426	145 880 441
* Gjelder:		
Utsatt inntektsføring Jåttåvågen2	197 283 572	112 921 456
Utsatt inntektsføring forskudd infrastruktur Jåttåvågen2	13 320 220	13 320 220
Udengang Sandvikveien	5 120 132	1 938 559
Utsatt inntektsføring Atlanteren	33 564 502	17 700 206

Note 18 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Leverandørgjeld		
Private	4 128 824	8 427 581
Nærstående parter	13 690 315	2 168 283
Sum leverandørgjeld	17 819 139	10 595 864
Skattetrekk og andre trekk		
Forskuddstrekk	796 439	752 808
Sum skattetrekk og andre trekk	796 439	752 808
Skyldig offentlige avgifter		
Mva	678 445	0
Arbeidsgiveravgift	474 018	413 047
Påløpt avgift av feriepenger	222 780	188 411
Sum skyldige offentlige avgifter	1 375 243	601 458
Annen kortsiktig gjeld		
Påløpte feriepenger	1 580 003	1 488 840
Andre kostnader *	36 057 295	2 009 641
Annen kortsiktig gjeld	37 637 298	3 498 482
Sum kortsiktig gjeld	57 628 119	15 448 612
* Herav:		
Anordning utgifter	13 262 421	
Jåttå nord	22 498 261	