

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2024 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 08.03.2024, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Finn Eide (styreleder), Mette Vabø, Jostein Eiane, Dag Mossige,
Eirik Faret Sakariassen, Eva Hagen, Tove Sandvik

Ørjan Berven (pva daglig leder)

Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Sissel Knutsen Hegdal, Leif Arne Moi Nilsen, Anne Kristin Bruns,
Sissel Fuglestad, Ingrid Vikse, Torgeir Ravndal, Senad Delic

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 01.03.2024

Sak nr.:		Tid
14.2024	Godkjenning av innkalling og saksliste	B
15.2024	Godkjenning av protokoll fra møte 26.01.2024	B
16.2024	Generalforsamling - Jåttåvågen2 AS	B 15
17.2024	Generalforsamling - Lagårdsveien Tomter AS	B 15
18.2024	Årsberetning og revidert årsregnskap 2023 – Stavanger Utvikling KF	B 30
19.2024	HMS	O 5
20.2024	Rapportering drift	O 5
21.2024	Foretakets forsikringer	O 5
22.2024	Kjøp og salg	O 15
23.2024	Prosjektrapportering	O 30
24.2024	Grunnerverv bussveiareal - Jåttåvågen (<i>unntatt off - off.l. § 23.1. ledd</i>)	O 15
25.2024	Temaorientering – verdivurdering av eiendomsportefølje pr. 31.12.2023 (<i>unntatt off - off.l. § 23.1. ledd</i>)	O 45
26.2024	Eventuelt	

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

01.03.2024
Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

14.2024 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 08.03.2024 godkjennes

15.2024 Godkjenning av protokoll fra møte 26.01.2024

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 26.01.2024 godkjennes.

16.2024 Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS

Vedlegg - 3

Styret i SU utgjør generalforsamlingen i Jåttåvågen2 AS i hht vedtektene. Møteinnkalling for Generalforsamling sendes styret i SU sammen med innkallingen til styremøtet. I innkallingen foreligger revisorgodkjent Årsregnskap 2023 – godkjent i styret til Jåttåvågen2 AS 21.02.2024. Revisors beretning er også vedlagt i innkallingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 18.2024 (Årsberetning og revidert regnskap for 2023 – Stavanger utvikling KF).

Det skrives en egen protokoll for Generalforsamlingen.

17.2024 Generalforsamling – Lagårdsveien Tomter AS.

Vedlegg - 3

Styret i SU utgjør generalforsamlingen i Lagårdsveien Tomter AS i hht vedtektene. Møteinnkalling for Generalforsamling sendes styret i SU sammen med innkallingen til styremøtet. I innkallingen foreligger revisorgodkjent Årsregnskap 2023 – godkjent i styret til Lagårdsveien Tomter AS 21.02.2024. Revisors beretning er også vedlagt i innkallingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 18.2024 (Årsberetning og revidert regnskap for 2023 – Stavanger utvikling KF).

Det skrives en egen protokoll for Generalforsamlingen.

18.2024 Årsberetning og revidert årsregnskap 2023 – Stavanger utvikling KF *Vedlegg - 4*

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF viser et overskudd på kr 18,4 mill. som overføres til egenkapital. Resultatet er kr 3,1 mill. bedre enn budsjettert.

Hovedårsaken til det positive regnskapsmessige resultatet skyldes i all hovedsak eiendomssalg til en ekstern aktør. Salget skapte en nettoinntekt på kr 30,8 mill. som er med på å finansiere foretakets driftsutgifter, samt muliggjør årets avsetning til egenkapital.

Foretakets løpende driftsinntekter (leieinntekter og salg av tjenester) utgjør kr 12,5 mill., og er ikke tilstrekkelige til å dekke løpende driftskostnader og finanskostnader på kr 28 mill. Dermed er salgsinntekter til eksterne aktører 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, kortsiktige forpliktelser og endringer i budsjettforutsetninger. Låneavdrag i 2023 utgjør kr 12,3 mill.

Investeringsnivå i 2023 er på kr 131,2 mill. Investeringene er finansiert med infrastrukturbidrag (kr 74,8 mill.) og lån (kr 56,45). Etter årets låneopptak utgjør samlet gjeld til Stavanger kommune kr 366,3 mill.

SU sin egenkapitalprosent utgjør 56,6 %, og er redusert med 4,1 % i forhold til året før. Likviditetsgrad 2 er uendret i forhold til regnskapsåret 2022 og er på 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 2023 eier/medeier i følgende selskaper:

- Jåttåvågen2 AS (100%) og gjennom dette selskapet eies 50% i Hinna Park Utvikling Holding AS med tilhørende underliggende selskap.
- Lagårdsveien Tomter AS (100%) med datterselskap Lagårdsveien 32 AS (100%)
- Stokkavik AS (8.9%)

Årsregnskapet for Jåttåvågen2 AS og Lagårdsveien Tomter AS sluttbehandles i generalforsamling den 08.03.2024. Det vises til sak 16.2024 og 17.2024.

Jåttåvågen2 AS hadde et positivt årsresultat på kr 31,4 mill. Det positive årsresultatet relaterer seg i all hovedsak til renter på selgerkreditt og bankinnskudd.

Renter på selgerkreditt blir tillagt saldo selgerkreditt regnskapsmessig, men innebærer ikke tilførsel av likviditet før andel av kreditten blir innfridd.

Årsregnskapet for Hinna Park Utvikling Holding AS viser et resultat på kroner 0,1mill.

Lagårdsveien Tomter AS – et prosjektutviklingselskap etablert i 2023 – har tilnærmet 0 kr i årsresultat i 2023.

Stokkavik AS har i 2023 et negativt årsresultat på kr 1 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 31.12.2023 ikke inneholder vesentlige feil. Det er avgitt en normal revisjonsberetning for 2023 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht kontrollutvalgsforskriften § 8.

Revisor vil delta på styremøtet og vil gi en kort orientering om regnskapsrevidering.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2023 for Stavanger utvikling KF.

19.2024 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.

20.2024 Rapportering drift

Huseier – Bergelandsgården AS – inviterte til en innledende samtale om videre leie av kontorlokaler. Nåværende avtaleperiode opphører høst 2026. Det er gitt foreløpige tilbakemelding på at vi ønsker å videreføre leieforholdet. Konkrete forhandlinger kommer på et senere tidspunkt.

Medarbeiderundersøkelse i regi av Stavanger kommune gjennomført.

Rammeavtale for eiendomsøkonomisk rådgivning og verdivurderinger er nå inngått med Hadrian Eiendom AS for en periode på to år, med opsjon på ett års forlengelse.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

21.2024 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 i styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

22.2024 Kjøp og salg

Folken

Grunneier har besluttet å innstille forhandlinger med mulige kjøpere av hele eiendommen (Folkets Hus), og ønsker nå å forhandle direkte med SU om salg av "Folken". Et kjøp forutsetter at det opprettes en egen seksjon for Folken, og at tekniske anlegg omlegges/utbedres slik at seksjonen i størst mulig grad er uavhengig av hovedseksjonen (kontordel).

Status pr. 01.03.2024 - SU avventer beskrivelse og kostnadsestimat over nødvendige tekniske tiltak fra Norconsult før forhandlingene med grunneier kan starte.

Svankevigå

Stavanger utvikling fikk i 2023 en ny 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. Etter at forhandlingene startet har Stavanger kommune v/byarkitekten meldt interesse for å kjøpe Dokkgata 4 fra utbygger, og forhandlingene mellom SU og utbygger er satt på vent inntil dette er avklart.

Status pr. 01.03.2024 - Videre forhandlinger avventes inntil et eventuelt kjøp av Dokkgata 4 er avklart. Saken forventes fremmet for behandling i kommunalutvalget 12.mars.

Universitetsområdet – tomt til legevakt

Stavanger utvikling er i forhandling med Rogaland fylkeskommune og Helse Stavanger om kjøp av tomt til ny legevakt på universitetsområdet. Forslag til reguleringsplan for legevakt ble vedtatt lagt ut på høring 24.08.2023 (sak 79/23). Planen forventes fremmet til politisk behandling i løpet av mars.

Status pr. 01.03.2024 - Det er avtalt nytt forhandlingsmøte 20.mars.

Salg av tomter på Husabøryggen og Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen (Hundvåg – 15 enheter) Eidsundbakken (Ombo – 3 enheter). Tomtene på Husabøryggen var opprinnelig tiltenkt som erstatningstomter for grunneiere kommunen tidligere har kjøpt utbyggingsareal fra. Rettighetshaverne ble gitt en frist ut 2023 å ta stilling til om de vil erverve tomt på Husabøryggen. Resterende tomter blir solgt på det åpne markedet.

Status pr. 01.03.2024 – Fem rettighetshavere til erstatningstomter har varslet at de ønsker å kjøpe tomter på Husabøryggen. SU forhandler frem kjøpsavtaler med disse. Øvrige tomter legges ut for salg gjennom DNB.

Innovasjonsparken AS

Stavanger kommune har mottatt en forespørsel fra Forus Næringspark AS om kjøp av selskapets aksjer i et Innovasjonsparken AS og salg Stavanger utvikling sine eiendommer på Forus.

Styret ga i møte den 08.12.2023 daglig leder fullmakt til å innlede forhandling med Forus Næringspark AS, samt å innlede drøftinger med Smedvig eiendom AS for å avklare selskapets videre planer med Innovasjonsparken AS. Videre prosess samordnes med kommunedirektøren.

Status pr. 01.03.2023 – SU har hatt et innledende møte med Smedvig og det er gjennomført befaring av eiendommene. Hadrian engasjeres til å kvalitetssikre verdvurderinger av eiendommene på Forus og vurdere verdien av aksjene i Innovasjonsparken KF. Kommunedirektøren forbereder sak til behandling i kommunalutvalget 12. mars.

Jåttå Nord

SU er i dialog med Jåttå utbyggingselskap AS (JUS) tiltredelse av opsjon om kjøp av tomt innenfor reguleringsplan 2442, felt B7, til bofellesskap for personer med helseutfordringer. Tomten erverves på vegne av Helse og velferd. Tomten skal innløses til markedspris som fastsettes når arealbehov er avklart. Kjøpesummen innarbeides i HØP, evt. tertial, om partene kommer til enighet.

Status pr. 01.03.2024 - JUS har gitt tilbakemelding om at det blir vanskelig å utnytte resten av tomten til bolig med utgangspunkt i kommunens arealbehov og

utnyttelsesgrad. De er imidlertid positive til å avhende hele tomten til SU. SU vil avklare dette med kommunedirektøren v/helse og velferd.

Grunnerverv bussvei – Forus

Stavanger utvikling og Rogaland fylkeskommune inngikk i mars 2021 avtale om tiltredelse og avtaleskjønn for hele/deler av eiendommene gnr. 13, bnr. 95, 39 og 230. Arealet som avstås utgjør totalt ca. 4 800m². Skjønnsforhandlingene var berammet til uke 10.

Status 01.03.2024 - Partene forhandlet frem en avtale om erstatning på kr 6 225 000,- den 27.02.2024. Avtale inngått av daglig leder etter fullmakt fra styret. Skjønnsforhandlingen ble derfor hevet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

23.2024 Prosjektrapportering

Vedlegg – 1

Daglig leder viser til vedlagte prosjektstatus. Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

24.2024 Grunnerverv bussvei - Jåttåvågen

(unntatt off - off.l. § 23.1. ledd)

Vedlegg - 1

Det vises til vedlagt notat som gir en redegjørelse for status i forhandlingene vedrørende Rogaland Fylkeskommune sitt grunnerverv av arealer til bussveien. Det er samtidig ønskelig at styret gir administrasjonen fullmakt til å forhandle frem og inngå en avtale, dersom det viser seg å bli åpning for det.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering, og slutter seg til forslag til vedtak formulert i notat i sak 24.2024 datert 28.02.2024.

25.2024 Temaorientering – verdivurdering av eiendomsportefølje pr. 31.12.2023
(unntatt off - off.l. § 23.1. ledd)

Styret ble i møte den 28.04.2022 forelagt en verdivurdering av foretakets eiendommer pr. 31.12.2022. Hensikten med analysen er at den skal være grunnlag for å foreta prioriteringer av ressursbruk basert på kommersielle verdier og strategisk viktighet.

I denne saken presenteres oppdaterte tall pr. 31.12.2023.
Analysens resultater og bakgrunn for disse blir presentert i styremøtet.

Forslag til vedtak

Verdivurderingen av foretakets eiendommer pr. 31.12.2023 tas til orientering

26.2024 Eventuelt

Stavanger 01.03.2024
Hans Kjetil Aas
daglig leder