

Årsberetning 2023



Innhold

1. Innledning	2
2. Formål og oppgaver	3
3. Organisasjon og utvikling	4
3.1. Styret	4
3.2. Administrasjon	4
3.3. Organisasjon	4
3.4. Organisasjonsutvikling	6
4. Arbeidsmiljø og ytre miljø	6
5. Aktiviteter 2023	7
5.1. Område- og eiendomsutvikling	7
5.2. Overordnet teknisk og grønn infrastruktur	9
5.3. Arealer til offentlige bygg og anlegg	10
5.4. Bærekraftig boligforsyning	10
5.5. Tomtereserve	11
5.6. Kjøp og salg av eiendom	11
5.7. Markedsutvikling	11
5.7.1. Boligmarkedet i regionen	12
5.7.2. Næringsmarkedet	13
6. Måloppnåelse 2023	13
6.1. Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver ...	13
6.2. Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi	14
6.3. Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS	15
7. Økonomi	15
7.1. Regnskapsanalyse	15
7.1.1. Driftsinntekter	16
7.1.2. Driftskostnader	17
7.1.3. Resultat	17
7.1.4. Investeringer	18
7.2. Balanse	18
8. Aksjeselskap	19
9. Forutsetninger for fortsatt drift	20

1. Innledning

Årsrapporten for 2023 skal vise foretakets aktivitet i året som er gått og skal angi resultatene av tiltakene og satsingene som er omtalt i Handlings- og økonomiplan 2023-2026.

Styret i Stavanger utvikling KF er tydelig på at foretakets satsing – både generelt og gjennom konkrete prosjekter – skal gjenspeile Stavanger kommune sine satsingsområder - gode hverdagsliv, grønn spydspiss og regionmotor.

Med referansen til satsingsområde **gode hverdagsliv inngår** blant annet tiltakene som fremmer helse og livskvalitet, utdanning, bærekraftig by og aktivt lokalmiljø. Her bidrar foretaket gjennom strategiske oppkjøp og utvikling av egen eiendomsportefølje til å tilrettelegge for en god sosial infrastruktur (barnehager, skoler, idrett, sykehjem, mv.) blant annet med tomt for sykehjem i Jåttåvågen, arealer for ny legevakt ved det nye sykehuset på Ullandhaug, og tilrettelegging for Ungdom og fritid på Nytorget og for offentlige funksjoner (mulig tinghus, politikammer) på eiendommene langs Lagårdsveien.

Satsingsområdet **grønn spydspiss** skal gjøre det enklere for innbyggerne å gå, sykle, reise kollektivt og kjøre utslippsfritt, forvalte sjøarealer på en forutsigbar og bærekraftig måte, samt ivareta og/eller utvikle grøntarealer. Utviklingen av Hinna park svarer godt på disse utfordringene, som knutepunkt midt i båndbyen, der bærekraftig byutvikling og grønn mobilitet er hovedmålsetninger. Vårt arbeid med tilrettelegging av overordnet infrastruktur pågår for fullt.

Satsingsområdet **regionmotor** innebærer blant annet at det skal være attraktivt å etablere og drive næringsvirksomhet i regionen og det skal utvikles nye næringer. Foretaket vil gjennom sin eierandel i Hinna Park Utvikling Holding AS være en offensiv næringsutvikler og styrke næringsklyngen i Hinna Park. Selskapet iverksetter nå bygging av et stort næringsbyggprosjekt (Valhall 1 – 70.000 m²) som skal huse Aker BP og Aker Solution når det er ferdig i 2024/2025. På sikt tilrettelegges det for til sammen ca. 12 000 arbeidsplasser i Hinna Park. Foretaket driver også med annen strategisk næringsutvikling bl.a. i samarbeid med Entra på Nytorget for kvartalet med det gamle politikammeret om en mulig realisering av Mediebyen. På brannstasjonstomten i Lagårdsveien regulerer nå foretaket for kontor/offentlig funksjoner.

Økonomi

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF viser et overskudd på kr 18,4 mill. som overføres til egenkapital. 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. For å kunne håndtere endringer i budsjettforutsetninger er det viktig å ha tilstrekkelig likviditet. Tilstrekkelig likviditet er også viktig for å kunne betjene kortsiktige forpliktelser, inkludert låneavdrag som er økende grunnet årlige låneopptak, samt 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.

Markedsverdi av eiendomsporteføljen er nok høyere enn balanseført verdi tilsier. Hvert år gjennomfører foretaket 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 har stor betydning for foretakets økonomi.

Innsats

Årsrapporten 2023 viser stort aktivitetsnivå og målrettet arbeid mot vedtatte satsinger og mål. En god innsats og samarbeid, både internt i SU, i kommunen og med eksterne partnere har vært avgjørende for en god måloppnåelse.

2. Formål og oppgaver

Stavanger utvikling KF (SU) skal være et sentralt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket ble etablert 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Stavanger utvikling KF sine kjerneoppgaver er å:

- 1) utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer
- 2) tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder
- 3) skaffe eiendommer til kommunale og andre offentlige utbyggingsbehov og
- 4) bidra til en bærekraftig boligforsyning

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. Bystyret vedtok revidert eierstrategi og vedtekter i møte den 28.03.2022.

Med utgangspunkt i eierstrategi har SU utarbeidet en forretningsplan for virksomheten. Bystyrets 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 6 i dokumentet.

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

3. Organisasjon og utvikling

3.1. Styret

Bystyret i Stavanger oppnevnte i 2023 styre- og varamedlemmer til kommunale foretak for perioden 2023 - 2027. Fra 01.01.2024 består styret i SU av syv medlemmer - fem folkevalgte, en ekstern og et styremedlem valgt av ansatte. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. I statsråd 16. oktober ble styrelederen utnevnt som kunnskapsminister og hennes vara deltok i styremøter ut året. Dermed bestod styret av tre menn og fire kvinner i perioden januar-oktober, og fire menn og tre kvinner ut året.

Styret har utarbeidet styreinstruks. Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og for ansatte som deltar i underliggende selskaper (AS).

Det er i 2023 avholdt 7 styremøter.

3.2. Administrasjon

Ved utgangen av 2023 var 16 stillingshjemler disponert med 15 ½ årsverk. ½ årsverk holdes midlertidig vakant. 5 kvinner og 11 menn.

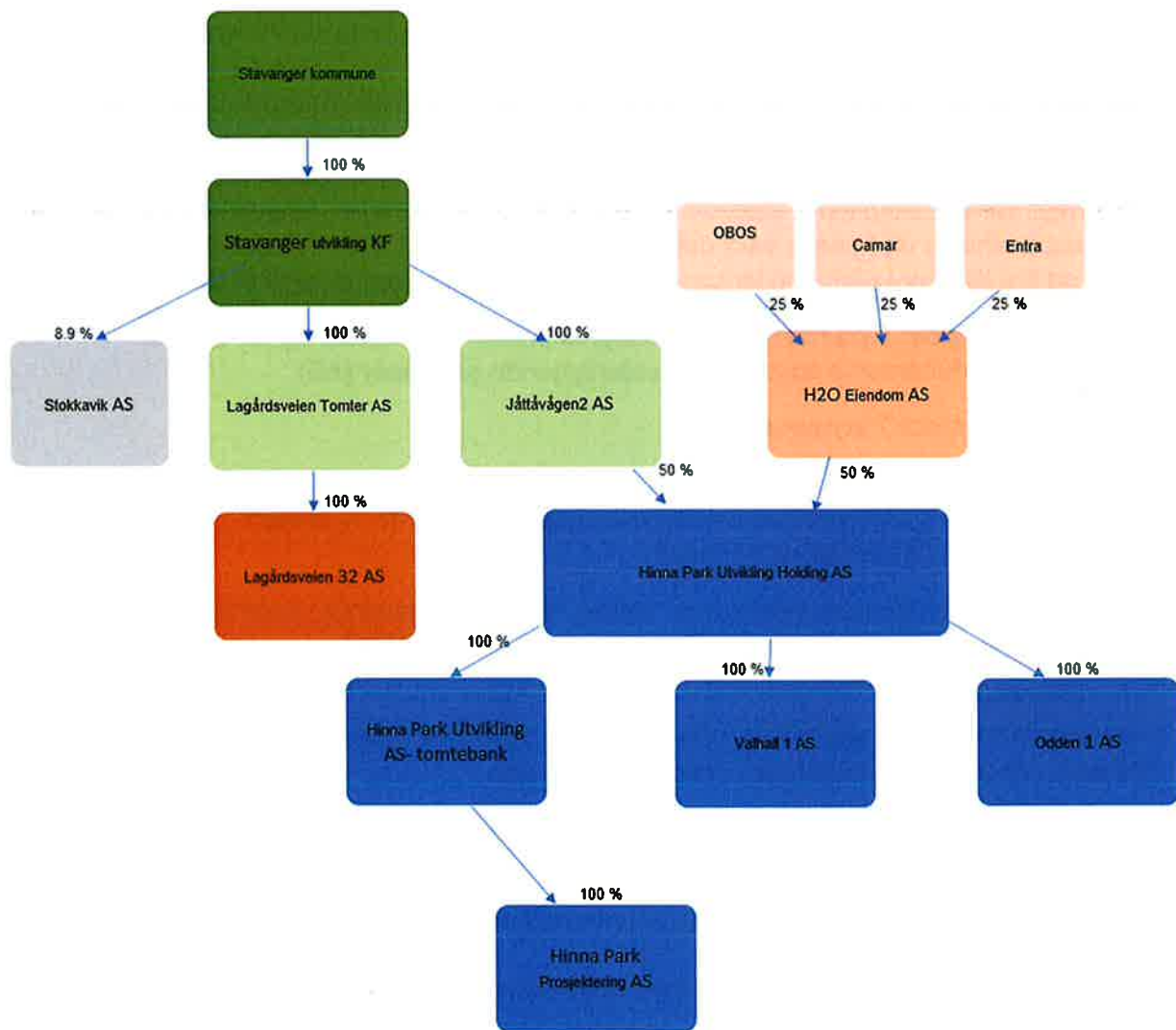
Det er inngått egne tjenesteavtaler med støttefunksjoner i Stavanger kommune, som omfatter blant annet regnskap/lønn, IT, arkiv, bedriftshelsetjeneste.

3.3. Organisasjon

Foretaket har en strategisk ledergruppe. Ledergruppen skal bistå daglig leder med en helhetlig, langsiktig og strategisk ledelse av foretaket.

Stavanger utvikling er ved utgangen av 2023 eier/medeier i følgende selskaper:

- 1) Jåttåvågen2 AS (100 %)
- 2) Hinna Park Utvikling Holding AS og tilhørende underliggende selskaper (50 % gjennom Jåttåvågen2 AS)
- 3) Lagårdsveien Tomter AS (100 %) med datterselskap Lagårdsveien 32 AS (100 %)
- 4) Stokkavik AS (8,9 %)



Figur 1 Organisasjon - selskapsstruktur

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 avtale med Helse Stavanger for realisering av eiendommer innenfor området. Framdrift og nye byggetrinn på Ullandhaug har konsekvenser for eiendomsbehov også ved SUS Våland, og er inntil videre stilt i bero i påvente av endelige avklaringer om sykehusets egne behov.

Stavanger utvikling er partner i stiftelsen Grønn By.

3.4. Organisasjonsutvikling

Å rekruttere og beholde kvalifisert arbeidskraft er viktig for at foretaket skal kunne utføre sitt oppdrag. Knapphet på arbeidskraft fører til økt konkurranse på enkelte områder og først etter 1 års arbeid fikk vi høsten 2023 ansatt en ny person med ansvar for overordnet infrastruktur.

Foretakets eierstrategi legger føringer for at foretaket skal være en ledende, kostnadseffektiv, framtidsrettet, leveringsdyktig og aktiv pådriver, samt en foretrukken arbeidsgiver. SU er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. Det er avholdt flere interne fagseminar som bygger opp rundt kompetanseutvikling. Likeså er det avholdt samlinger knyttet til fremtidige mål for foretaket. 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 - Bergelandsgata 30.

4. 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 resultatoppnåelse, 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 2023 var på 5,9 %. Dette inkluderer en langtids sykemelding. Ingen av sykefraværene er arbeidsrelatert.

Foretaket har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. I 2023 er det gjennomført 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 2023 inngått nye rammeavtaler på følgende tjenester: advokat, tekniske rådgiving, arkitektur, planarbeid og klima/miljø (ny). Det er utarbeidet konkurransegrunnlag for anskaffelse av rammeavtale for eiendomsøkonomi og verdivurdering. Avtale forventes inngått ila Q1 2024.

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.

5. Aktiviteter 2023

5.1. Område- og eiendomsutvikling

Hinna Park/Jåttåvågen – Arealene innenfor fase 2 i Jåttåvågen eies nå av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH) som igjen er eier av bl.a. Hinna Park Utvikling AS (HPU). HPU har ansvar for, og rettighetene til, å videreutvikle byggeområdene i Jåttåvågen. Hele planen har et utbyggingspotensiale for bolig/næring på ca. 205.000 m² BRA, som tilsvarer ca. 1500 boliger og 6000 arbeidsplasser. SU er representert i styret i HPUH tilsvarende eierposisjonen.

I 2023 har HPU hatt fokus på arbeidet med bygging av Valhall-prosjektet som innebærer ca. 55.000 m² kontor og næringsarealer i tillegg til p-anlegg mv under bakken. Byggene skal huse Aker BP og Aker Solutions med ca. 3.400 arbeidsplasser. Byggeprosjektet er i rute og skal være klart for innflytting henholdsvis desember 2024 og sommer 2025.

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

I 2023 har HPU også gjennomført prosjektering av boliger i reguleringsplan 2761. Denne omfatter arealet sør og øst for Skråtårnet og består av til sammen ca. 230 boliger, 5.000 m² næringsareal samt store offentlige grøntområder og torg. Første byggetrinn med 56 boliger ble lagt ut for salg i september 2023 gjennom selskapet Odden 1 AS. Ved årsskiftet var det solgt 24 leiligheter. Det arbeides for en byggestart Q2/Q3 2024.

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. Det pågår fremdeles forhandlinger mellom Stavanger kommune, SU og private utbyggere om en utbyggingsavtale for hele Madla-Revheim. Det er inngått foreløpige utbyggingsavtaler for felt B1 og B2. I 2023 ble det inngått avtale med Rogaland fylkeskommune om gjennomføring/finansiering av rundkjøring Madlaveien x Regimentsveien.

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 ble ferdigstilt i 2023 og øvrige 200 boliger i 5-årsperioden.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger på felt som SU eier. 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. SU har i 2023 startet arbeidet med en utbyggingsstrategi for vår andel.

Nytorget – reguleringsplan for C11 Nytorget ble vedtatt i bystyret september 2023. SU har hatt ansvaret for dette planarbeidet i samråd med SVG Property. Sammen har vi i tiden etter dette arbeidet videre inn mot partene NRK / Schibstedt med mål om å realisere Mediebyen. Det er et mål om byggestart Q1 2024.

Trehusene i Kongsteinsgata planlegges nå rehabilitert til kunstnerresidenser. Rehabilitering av disse ses i sammenheng nybygg for ungdom & fritid + Metropolis. BMU byggeprosjekter

har etter vedtatt plan startet opp videre prosjektutvikling med mål om realisering noen år frem i tid.

På felt BS1 er det arbeidet videre med plan for rehabilitering av Jugendbygget og Nedre Dalgate 2. SU vil i 2024 startet rehabilitering av sistnevnte, i det ligger også forskottering av kostnader til dette arbeidet. Hele området vurderes nå å kunne inneholde ulike kulturprogram. Det er utviklet et konsept for å etablere kunstsolen sammen med Rogaland kunstsenter (RKS) og studio 17. Disse tre har gjort styrevedtak på dette konseptet. Man vil i 2024 arbeide videre med dette med mål om realisering.

Teknikken Sør er et pilotprosjekt for sosial bærekraft og offentlig-privat samarbeid. Her legges det til rette for beboermangfold og fellesskap med fellesrom og møteplasser ute og inne. Tomten ble solgt gjennom en åpen tilbudskonkurranse til Ineo eiendom AS januar 2022. Planen ble sendt inn til endelig behandling desember 2023. Planlagt byggestart 4. kvartal 2024 med ferdigstillelse 1. byggetrinn 4. kvartal 2026.

Lagårdsveien – SU jobber aktivt med å utvikle foretakets eiendommer i Lagårdsveien (brannstasjonstomten (E7) og eiendommen sør for Skattens Hus (KB4) i henhold til rammene i kommunedelplan (KDP) Sentrum. Eiendommene er aktuelle for både nytt Tinghus og Stavanger Politistasjon. Detaljregulering av felt E7 er igangsatt av vårt heleide prosjektselskap Lagårdsveien 32 AS, med mål om vedtatt plan i løpet av 2024. Prosjektet tar sikte på BREEAM sertifisering, med et betydelig innslag av gjenbrukte bygningsmaterialer, herunder teglstein fra ulike rivingsprosjekter i Stavanger.

Bekkefare – På grunn av økende flyktningkrise, samt økende boligkø for innbyggere som trenger kommunal bolig, har vi i samråd med BMU besluttet å sette utviklingen av Bekkefare i bero. Vi antar at denne midlertidigheten kan vare 1-3 år. Det er enighet mellom SU og BMU om å gjenoppta prosessen med utvikling av Bekkefare så snart vi har kontroll over kommunens boligmangel. Den samlede fremtidige utviklingen på Bekkefare vil måtte inkludere utvikling av høyblokka til annet formål enn gjeldende bruk, samt rivning av de to gamle barnehagene. Det pågår prosess med ny områdereguleringsplan. Det er uavklart når planen blir vedtatt. SU har her bidratt med flere delutredninger, blant annet med en mulighetsstudie i 2022.

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 2023 forhandlet med Helse Stavanger og RFK om kjøp av tomt til legevakt, og håper å lande avtalen første halvår 2024. I tillegg har SU vært i dialog med Forus Næringspark om kjøp av aksjer i Innovasjonsparken AS. Videre har SU i samarbeid med grunneiere, SIS og RFK arbeidet for kjøp av tomter til studentboliger. Begge sakene videreføres i 2024.

Østre Havn – SU har i flere år lagt ned store ressurser sammen med Stavangerregionen havn IKS (SRH) om tidligfaseutvikling av byutviklingsområdene i Østre Havn. I 2023 besluttet eierne i SRH at eiendommene i Østre Havn skal overdras til Stavanger kommune. Det er uttalt at Stavanger Utvikling skal ha ansvaret for utviklingen av eiendommene, og der utviklingen av eiendommene skal i prosjektselskaper og med mål om samarbeid med eksterne eiendomsutviklere. Arbeidet med Østre Havn vil kreve betydelig innsats fra Stavanger Utvikling i 2024.

Sykehusområdet Våland – SU disponerer på vegne av Stavanger kommune ca. 44 daa av sykehusområdet på Våland som har et areal på til sammen ca. 150 daa. Det øvrige areal eies av Helse Stavanger (HS).

I 2021 ble det inngått intensjonsavtale mellom SU og HS om å sammen bidra inn i planarbeidet med områdereguleringsplan (BSP). Det arbeides med en tilleggsavtale om realisering av eiendommene på området.

HS har forutsatt i sin beslutning om flytting (2025) og nytt sykehusbygg på Ullandhaug, at eiendommen på Våland skal selges for å delfinansiere nybygg. Det er derfor avgjørende at områdereguleringsplanen har god framdrift.

I 2023 har SU og HS hatt jevnlig møter med BSP for å bidra med sin kunnskap inn i planarbeidet. SU og HS har bidratt med flere planrelaterte utredninger/analyser. I 2023 har BSP utarbeidet og fått vedtatt planprogram for områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen skal etter gjeldende framdriftsplan være ferdigstilt Q2 2026.

Forumtomten - SU har i 2023 jobbet med samarbeidspartnerne Coop Norge Eiendom AS om realisering av prosjektet på Stavanger Forum. Detaljreguleringsplan ble vedtatt i 2023. Arbeidet med prosjektet fortsetter i 2024.

Åsen – I 2023 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. Eier av aktuell eiendom har besluttet å ikke selge til SK – sak avsluttet fra SU sin side.

Austbø næringsområde - SU arbeidet i 2023 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. Det har foreløpig ikke vært mulig å komme videre med prosjektet på grunn av høye byggekostnader.

Stokkavik (Sola kommune) - SU eier 8,9 % av utbyggingselskapet Stokkavik AS som er eier av et samlet utbyggingsareal på ca. 300 dekar. Arealet inngår i områderegulering for Stokkavik som ble godkjent høsten 2023. Planen legger til rette for mellom 680-850 nye boliger, næring og offentlig tjenesteyting. Områdeplanene ble vedtatt i 2023, og arbeidet med første detaljplan har startet opp.

5.2. 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, har SU i tidlig fase forskuttet kostnadene.

I tillegg til prosjekteringsarbeid for hovedanlegg på Odden pågår arbeid med bygging av kai, sjøfylling og ledningsanlegg innenfor plan 2761, Odden, avløpsanlegget "Avløp Hinna" og infrastrukturtiltak tilhørende Aker sitt nye kontorbygg.

Madla Revheim - SU inngikk høsten 2019 en intensjonsavtale med Hafslund AS (nå Hafslund utbyggingselskap), 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 har inngått avtale med RFK om finansiering av rundkjøring Madlaveien x Regimentsveien (sentralt rekkefølgetiltak for utbygging MR). Prosjektering pågår. Planlagt oppstart anleggsarbeid ved årsskiftet 2024/2025.

Første del av hovedgrøntområde i tilknytning til felt B1 er ferdigstilt og overlevert til Stavanger kommune. Prosjekteringsarbeid for hovedgrøntområde tilhørende delfelt B2 pågår.

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 entrepriser som ny sykkel og gangvei i Sandvikveien. Anleggsarbeidet startet høsten 2023 og forventes ferdigstilt i 2025.

5.3. Arealer til offentlige bygg og anlegg

Ny legevakt - Stavanger utvikling har i 2023 vært i dialog/forhandlinger med Fylkeskommunen som hovedeier av arealene satt av til legevakt i reguleringsplan 2816 – detaljregulering for Stavanger legevakt – felt PH4 og OPT2 - Universitetsområde. Reguleringsplan er ikke vedtatt.

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 KVVU – der SU har meldt inn eiendommer på Lagårdsveien som aktuelle lokasjoner. KVVU ble ferdigstilt i mars 2023, der Statsbygg har tomt på felt KB4 (sør for Skattens hus) som referansetomt for ny rettsbygning. SU er i løpende kontakt med interessentene i saken.

Ny 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. Stavanger utvikling har tilbudt tomter på Lagårdsveien, bl.a. der brannstasjonen har vært. SU har i 2023 ble organisert prosjektutviklingen i en aksjeselskapsstruktur for å være best mulig rustet for den kommende konkurransen. Helt på tampen av året fikk vi opplyst at politiets prosess blir utsatt noe i tid. Selskapet jobber fremdeles aktivt for å modne prosjektet og komme i posisjon til å vinne frem med en leieavtale når det blir aktuelt.

5.4. Bærekraftig 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 sterk prisvekst. Boligproduksjonen i Stavanger i 2023 lå vesentlig lavere enn året før, på 529 ferdigstilte boliger, men det kan se ut som om dette kan bli den nye normalen.

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 som supplerer dagens boligtilbud. Dette betyr bl.a. satsning på nye boligløsninger som bidrar til mer felleskap og deling. Fokusgrupper vil være nyetablerere, vanskeligstilte og ikke minst den stadig større gruppen seniorer. SU følger opp denne satsingen gjennom deltakelse i den tverretatlige utbyggingsgruppen til Helse og velferd, samt gjennom konkrete byggeprosjekter som foretaket gjennomfører på vegne av kommunen.

SU sitt bidrag 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 prosjektene Gunnar Warebergs gate og Tastarustå B7 som er en del av kommunens investeringsprosjekter.

Gunnar Warebergs gate omfatter to bofellesskap (14 boliger) for personer med funksjonsnedsettelse. Byggingen er igangsatt 2022 med forventet ferdigstillelse i februar 2024.

Tastarustå B7 følger opp FSK saken «Et trygt hjem for alle». Prosjektet omfatter 62 etablererboliger med 30 rekkehus og 32 boenheter fordelt på 2 leilighetsbygg. SU har startet forprosjektet inkludert revidering av detaljreguleringsplan. Dette arbeidet ferdigstilles i mai 2024. Forventet byggestart høsten 2024 og ferdigstillelse rundt årsskiftet 2026/2027.

Gjennom selskapet **Hinna Park utvikling AS** har en fått vedtatt reguleringen for «Odden» - 230 boliger av ulike boligtyper og størrelser. Salgsstart for første byggetrinn på 56 boliger var i september 2023.

Teknikken sør – omfatter til sammen ca. 100 boliger. 1.bygetrinn planlagt ferdigstilt i Q4 2026. Her inngår et selveid bofellesskap (seks boenheter) for personer med funksjonsnedsettelse, 10 etablererboliger i tillegg til inntil tre kommunale utleieboliger.

Bekkefare og sykehusområde Våland – SU har bidratt inn mot arbeidet med områdereguleringsplanene. SU har betydelige eiendommer innenfor begge områdene. Det vil mest sannsynlig ikke bli noen boligbygging i disse områdene i 5 -årsperiode. Dette bl.a. pga. at det aktuelle boligutviklingsområdet i Bekkefare er besluttet midlertidig benyttet til flyktningeboliger, og pågående områdereguleringer.

5.5. 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), Rennesøy (22 daa), Sykehusområdet Våland, (32 daa), Vassøy (30 daa), Bekkefare (17 daa) Jåttå Nord (17 daa) Husabryggen Sør (16 daa), Hillevåg (14 daa) og Lagårdsveien (13 daa).

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

5.6. Kjøp og salg av eiendom

Foretaket skal fremskaffe eiendommer til kommunale formål etter bestilling fra bystyret. I tillegg kan foretaket gjøre strategiske kjøp for å dekke fremtidige offentlige arealbehov eller der foretaket av andre grunner finner det formålstjenlig. Interne salg til kommunen skjer til selvkost. I 2023 er Sirikjær-opsjonstomt solgt til en ekstern aktør, mens en eiendom i Jåttå nord er solgt internt til kommunen. Eiendommen ble tidligere kjøpt til idrettsformål iht. vedtak i formannskapet, sak 100/21.

I 2023 er det ikke foretatt eiendomskjøp.

5.7. Markedsutvikling

Stavanger utvikling er en del av bolig- og eiendomsmarkedet, og gjør 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 for våre eiendommer.

2023 var preget av fortsatt kamp mot inflasjon og svekket krone. Inflasjonen i 2023 endte på 4,8 % og kronen svekket seg med ca. 8 % mot Euro. Som en konsekvens steg styringsrenten fra 2,75 % til 4,5 % i løpet av 2023. Det er nå utsikter til avtakende inflasjon og oppbremsing i norsk økonomi. Dette taler for rentekutt ved de neste rentemøtene, men om kronen forblir på svake nivåer vil investeringsbeslutningene likevel bli vanskelige.

På tross av rentehevinger, høy prisstigning og forventet økt arbeidsledighet har arbeidsmarkedet holdt seg sterkt gjennom hele 2023. Stavanger m/ omegn har lavest arbeidsledighet i landet, på grunn av en sterk olje- og gasssektor.

Boliglånsrenten ligger nå rundt 5,5 % og vil stige til ca. 6 % i løpet av Q1 2024 når effekten av den siste rentehevingen slår inn. Dette gjør det vanskelig for mange å opprettholde et høyt forbruk som igjen bør resultere i lavere prisstigning og utsikter til rentekutt i 2024.

LO har derimot vedtatt sine planer for lønnsoppgjør for 2024 og hovedkravet er økt kjøpekraft. Usikkerhet knyttet til kronekursen, og mulig godt lønnsoppgjør for 2024 gjør det vanskelig å si noe om utvikling av styringsrenten framover. Det er dog konsensus i markedene om at det vil komme rentekutt i 2024, men det er sprik i anslagene for når første kutt kommer, og hvor mange kutt det blir i løpet av 2024

Fortsatt krig i Ukraina, og en ny eskalering og krig i Palestina gjør verdensbildet ustabilt. Det makroøkonomiske bildet er svært sensitivt for geopolitiske endringer og vi går fortsatt usikre tider i møte.

5.7.1. Boligmarkedet i regionen

Året endte marginalt på den positive siden med en boligprisøkning på 0,5% på landsbasis. Bruktboligmarkedet har med andre ord utviklet seg tilnærmet normalt gjennom 2023, men likevel svakest siden 2017. Vi startet året med en lettelse i utlånsforskriften, der den såkalte stresstesten ble lettet fra 5 til 3 prosentpoeng. Denne endringen tilgjengeliggjorde finansiering for flere boligkjøpere ved starten av året, og det resulterte i en positiv prisvekst i første halvår. I løpet av første halvår 2023 kunne vi også se konturene av en avtakende nybyggingsandel. Færre nye boliger ble solgt og stadig færre nye boliger ble igangsatt. Dette var også trolig med på å presse flere kjøpere over i bruktboligmarkedet og dermed presset opp prisene. Etter flere renteøkninger gjennom året fikk også bruktboligmarkedet kjenne på det høye rentenivået. Selv om stresstesten var myket opp var rentenivået langt høyere enn de siste par årene.

Kristiansand og Stavanger er de eneste områdene i Norge som hadde en oppgang i realboligprisene i 2023. Nominell boligprisstigning ble henholdsvis 5,4 % og 5,3 %. Med inflasjon på 4,8 % tilsvarer det ca. 0,5 % oppgang i realboligprisene. Til sammenligning endte Oslo opp med en boligprisstigning på 1,8 % og en negativ realboligpris.

Økning i byggekostnader, renter og generell økning i konsumpriser har gjort at nyboligmarkedet i 2023 har bremsset betydelig opp. Det er 40 % færre solgte nye boliger i Norge i 2023 sammenlignet med 2022. Stavanger ser tilsvarende nivåer som landet ellers.

Selv om Oslo og Stavanger har relativt liten forskjell i lønnsnivå er det store forskjeller i boligprisene. Dette indikerer at Stavanger har en del å gå på i forhold til betjeningsevne. Gjennomsnittlig bruktboligpris i Stavanger ligger nå på ca. 40 000 pr m², mens nye boliger ligger på ca. 70 000 pr m². Gjennomsnittlig bruktboligpris i Oslo ligger nå på ca. 95 000 pr m², mens nye boliger ligger på ca. 120 000 pr m². Mens en kvadratmeter bruktbolig utgjør om lag 55% av prisen på en ny bolig i Stavanger, er det 80% i Oslo.

Vi antar derfor av boligprisene (spesielt på brukt) vil øke vesentlig i Stavanger i årene som kommer. Etter hvert når gapet mellom brukt og nytt tettes vil det nødvendigvis måtte medføre høyere salgsvolumer på nye boliger. Prognosene for olje og gass næringen er også sterke de neste 3-5 årene. Alt dette taler for et sterkt boligmarked i Stavanger regionen i årene som kommer.

5.7.2. Næringsmarkedet

Makrobildet har hatt en negativ 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 2023 er historisk lavt. Vi må tilbake til 2013 for å finne lavere transaksjonsvolum enn den vi har hatt i 2023. Store deler av dette kan tilskrives økte kapitalkostnader, samt økt kostnadsnivå de siste par ørene.

Det er et avvik mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje basert på en "ny økonomisk hverdag". Når nytt yieldnivå 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 likevel vært noe økende i 2023 (1,2%). For næringseiendom vil økte kapital- og driftskostnader i stor grad kunne absorberes av indeksregulering av husleier på lang sikt. På kort sikt har høyere rentenivå langt større negativ effekt på kontantstrømmer enn den positive effekten inflasjon har på leienivåer. Dette fordi et næringsbygg har langt høyere gjeld enn årlig leieinntekt. Den høye inflasjonen gir likevel økte leieinntekter og gjør at næringseiendom fortsatt vil være en sikker havn for mange investorer.

Samlet sett kan man se tilbake på et utfordrende 2023. Men med en forventning om stabilisering av rentenivå og inflasjon tror vi på mer balanse i markedene i tiden framover. Vi tror også at gapet mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje vil tettes, ettersom det nye yieldnivået vil bli akseptert i markedet, samtidig som antatte rentekutt framover vil redusere yieldnivåene noe.

6. Måloppnåelse 2023

Bystyret i Stavanger vedtok den 28.03.2022 revidert Eierstrategi for Stavanger utvikling. Her vedtok bystyret 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 bystyrets målsettinger.

6.1. 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. Målsettingen 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 krav ved salg av søndre del av Teknikkantomten. Ved overtagelse av etablererboligordningen ble fokuset på det boligsosiale målet ytterligere forsterket.

SU vil være en pådriver og aktiv aktør gjennom sentrale prosjekter som ligger til foretaket. Her kan vi for 2023 spesielt trekke frem koordineringsarbeid Nytorget, tilbudte tomter for ny politistasjon og ny rettsbygning, eiendomsutvikling på Universitets- og sykehusområdet på Ullandhaug og bidrag til planarbeidet for dagens sykehusområde på 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.

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

6.2. 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 henhold til foretakets eierstrategi skal foretaket være selvfinansierende, ha forsvarlig egenkapital og likviditet ut fra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten. Foretaket fører regnskap etter regnskapsloven, og budsjettmodellen legger opp til at løpende driftsutgifter finansieres med gevinst av eiendomssalg og leieinntekter. Denne finansieringsmodell er svært uforutsigbar da:

- *en eventuell salgsgevinst bare kan oppnås ved salg av eiendommer til eksterne aktører*
- *leieinntekter knyttet til slitne utviklingseiendommer er begrenset både mht. leienivå og tidshorisont*

For å kunne håndtere endringer i budsjettforutsetninger er det viktig å ha tilstrekkelig likviditet. Dette er også viktig for å kunne betjene kortsiktige forpliktelser, inkludert låneavdrag som er økende grunnet årlige låneopptak. God likviditet er også viktig med tanke på at det er eiendomssalg til eksterne aktører som finansierer driften.

Årsregnskapet for 2023 viser et positivt resultat på kr 18,4 mill. som i all hovedsak skyldes eiendomssalg til ekstern aktør. 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 det planlegges for i Lagårdsveien.

Foretakets eiendomsportefølje består av eiendommer der det foreligger et politisk vedtak om transformasjon, utvikling, annet bruk eller relokalisering, samt eiendommer avsatt til offentlige formål. Markedsverdi av eiendomsporteføljen er nok høyere enn balanseført verdi tilsier. Hvert år gjennomfører foretaket 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 har stor betydning for foretakets økonomi.

Samhandling er trukket frem som et 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 bystyrets forventninger. God samhandling og konserntenkning vil optimalisere

kommunens ressursbruk, bidra til å avveie ulike sektor- og faghensyn og dermed ivareta et helhetlig samfunnsperspektiv.

I 2023 har vi blitt mer synlige i sosiale medier (LinkedIn). Foretaket er også positivt eksponert gjennom deltakelse 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.

6.3. Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS

9) Foretaket skal være en foretrukken arbeidsgiver.

Vi har ikke hatt arbeidsrelatert sykefravær i 2023. Medarbeidersamtalene viser også at arbeidstakerne er svært godt fornøyde.

Høsten 2023 fikk vi en ny person med ansvar for overordnet infrastruktur, etter et års arbeid i et særdeles anstrengt arbeidsmarked.

7. 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 overskudd på kr 18,4 mill. som overføres til egenkapital.

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 25 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 bystyrets 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.

7.1. Regnskapsanalyse

I det følgende presenteres årsregnskapet for 2023 i form av utdrag fra de økonomiske oversiktene og tilhørende analyser. Vesentlige avvik mellom regnskapet og budsjett 2023 er kommentert.

Linje	Økonomisk oversikt - regnskap	Regnskap 2023	Justert budsjett 2023	Avvik
1	Sum driftsinntekter	86 427	88 700	- 2 273
2	Sum driftskostnader	66 546	70 100	3 554
3	Driftsresultat	19 881	18 600	1 281
4	Sum finanstransaksjoner	1 454	3 300	1 846
5	Ordinært resultat	18 427	15 300	3 127
6	Overført til annen egenkapital	18 427	15 300	3 127

Tabell 1: Regnskap Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1 000

7.1.1. Driftsinntekter

Driftsinntekter i 2023 er på kr 86,4, mill. (linje 1 i tabell over). Inntektene er kr 2,3 mill. lavere enn budsjettet, og framkommer som et resultat av forskjøvet salgstidspunkt for enkelte eiendommer og høyere refusjoner og høyere leie- og salgsinntekter.

Sammenstillingsprinsippet er ett av fem grunnleggende prinsipper i regnskapsloven og tilsier at utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Eksempelvis innebærer dette at ved salg av en eiendom, skal alle utgiftene tilhørende denne eiendommen kostnadsføres i samme periode som en bokfører inntekten for eiendommen.

Eiendomssalg i 2023 utgjør kr 69,6 mill., hvorav kr 35,3 mill. gjelder internsalg til kommunen. Internsalget er relatert til salg av en eiendom i Jåttå nord som er tidligere kjøpt til idrettsformål iht. vedtak i formannskapet, sak 100/21. Resterende eiendomssalg gjelder salg av Siriskjær opsjonstomt til en privat aktør. 80 % av salgssummen knyttet til denne eiendommen er innbetalt i 2023 (ved overtakelsestidspunktet), mens resterende 20 %, av salgssummen (justert for eventuelle endringer basert på tillatt utbygging og KPI) vil bli innbetalt ved godkjent rammetillatelse. Hele salgsinntekten er resultatført i 2023. Dette er i tråd med opptjeningsprinsippet som tilsier at inntekt skal resultatføres når den er opptjent.

Samlede eiendomsinntekter i 2023 er kr 10,1 mill. lavere enn forutsatt, samtidig som varekost knyttet til disse eiendommene er kr 9,4 mill. lavere. Dermed gir nettoeffekt av utsatt salg i 2023 en reduksjon av regnskapsmessig resultat på kr 0,7 mill. Nettogevinst av eiendomssalg i 2023 er kr 30,8 mill., som er med å finansiere årets utgifter samt muliggjør avsetning til egenkapital.

Anskaffelse av eiendommer til Stavanger kommune er en viktig oppgave foretaket har, og foretaket jobber aktivt for å nå målet om å være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør av eiendommer til kommunale formål. Eiendommene til kommunen selges til selvkost og gir ingen resultateffekt.

Leieinntekter i 2023 utgjør kr 6,1 mill. og er kr 1,1 mill. over budsjettet. Høyere inntekter er en kombinasjon av fornyelse av eksisterende avtaler etter utløpt kontrakt, samt nye avtaler som er inngått mot slutten av året.

I tillegg til gjennomføring av egne prosjekter bistår Stavanger utvikling i ulik grad i gjennomføring av enkelte investeringsprosjekter i kommunen¹ og yter tjenester til aksjeselskapene i Jåttåvågen og Lagårdsveien. Aksjeselskapene i Lagårdsveien og Jåttåvågen² AS har ingen ansatte og alt arbeid utføres og koordineres av ansatte i Stavanger utvikling KF, som blir viderefakturert til selskapene. Samlet salg av tjenester i

¹ Gjelder bl.a. ferdigstillelse av bofellesskap som er påbegynt i regi av Stavanger boligbygg KF og som nå er overført til kommunen (Gunnar Warebergs gate og Solborg) og oppfølgingsansvar av ferdigstilte etablererboligprosjekter (Husabøryggen, og Tastarustå B1). I tillegg har Stavanger utvikling prosjektledelse for byggemodning av Madla Revheim området.

2023 utgjør kr 6 mill. og er kr 2 mill. høyere enn forutsatt. Dette som følge av at antall aksjeselskap har økt i 2023 (Lagårdsveien Tomter AS og Lagårdsveien 32 AS).

I regnskapet for 2023 er det inntektsført kr 4,7 mill. i diverse inntekter som ikke er budsjetterte. Disse er knyttet til foretakets utgifter fra i år som er viderefakturert. Denne inntekten har dermed tilsvarende utgiftspost i regnskapet.

7.1.2. Driftskostnader

Driftskostnader (linje 2) i 2023 utgjør kr 66,5 mill., som er kr 3,6 mill. lavere enn budsjettert. Den største kostnadsposten er relatert til varekostnad i forbindelse med salg av eiendommer og er på kr 38,8 mill.

I år er det budsjettert kr 19,2 mill. i lønnskostnader (inkludert sosiale utgifter og styrehonorarer). Samtidig er det estimert at ca. 30% av lønnsressurser skal gå til utvikling av investeringsprosjekter, og at dermed om lag kr 5,5 mill. vil bli aktivert i balansen. Regnskapsført nettolønn er på kr 16,1 mill., hvorav lønnskostnader utgjør kr 19,6 mill., mens aktivert lønn er på kr 3,5 mill. Årsaken til at aktiveringsandel av lønn er kr 2 mill. lavere enn budsjettert henger sammen med at en del av utviklingsarbeid er utført av nyetablerte aksjeselskaper i Lagårdsveien. Som følg av dette er fakturert salg av foretakets tjenester tilsvarende høyere enn budsjettert. Det vises til nest siste avsnitt i kap.7.1.1 under omtale av driftsinntekter.

Kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten ellers er på kr 7,5 mill., etter at andel for indirekte kostnader på kr 1,1 mill. er aktivert. De største utgiftsposter i 2023 er relatert til lokalleie (kr 2 mill.), kjøp av regnskapstjenester, arkiv og bedriftshelsetjenester fra kommunen (kr 1,3 mill.), eiendomsdrift (kr 2,6 mill.), samt diverse kostnader knyttet til drift av virksomheten ellers (kr 2,7 mill.).

Til sammen er driftskostnader på kr 66,5 mill., som er om lag kr 3,6 mill. lavere enn budsjettert. Mindreforbruket framkommer som en kombinasjon av lavere bokførte varekostnader grunnet utsatt eiendomssalg, høyere netto lønnskostnader som følge av lavere andel til aktivering og ikke aktiverte investeringsutgifter. De to sistnevnte forholdene har tilsvarende inntektspost i form av fakturerte tjenester og mottatte refusjoner og dermed gir ingen resultateffekt i 2023.

7.1.3. Resultat

Driftsresultat er lik foretakets inntekter på den operative driften (omsetning), minus driftens kostnader (varekostnad, lønnskostnader, og andre driftskostnader). I 2023 er resultatet på kr 19,9 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 2023 utgjør låneavdrag kr 12,3 mill.

Ordinært resultat (linje 5) framkommer når driftsresultatet justeres for betalte renter knyttet til konsernintern gjeld og viser hvor mye foretaket sitter igjen med etter årets drift. I 2023 utgjør ordinært resultat kr 18,4 mill. og er kr 1,8 mill. bedre enn budsjettert. Dette skyldes høyere renteinntekter enn forutsatt. En gjennomgang av finansinntekten avdekket at foretaket har fått overført renteinntekter av beløp innestående på skattekonto, men ikke renteinntekter av beløp innestående på driftskonto.

Stavanger utvikling KF er en del av Stavanger kommune som rettssubjekt, og derigjennom også en del av kommunens konsernkontosystem. Som en del av konsernkontosystemet har foretaket, siden etableringen i 2016, ikke blitt belastet for debetrenter eller fått godskrevet kredittrenter for driftskontoen. Rentene var godskrevet kommunen.

I 2023 utgjør renteinntekter knyttet til driftskontoen kr 3,1 mill., og er nå godskrevet foretakets regnskap. For perioden 2016 – 2022 utgjorde renteinntekter kr 4,7 mill. er ført mot egenkapitalen og sammenligningstall for 2022 er omarbeidet i tråd med NRS nr. 5. Det vises til note 12 og 14 i årsregnskapet.

Etter overføring til annen egenkapital (linje 6) utgjør årsresultat kr 0.

7.1.4. Investeringer

Samlet investeringsnivå i 2023 var kr 131,2 mill. av en investeringsramme på kr 204 mill. Investeringene ble finansiert med mottatte refusjoner (kr 74,8 mill.) og lån (kr 56,45 mill. Refusjonene er knyttet til infrastrukturprosjektene Atlanteren og Jåttåvågen, som er iht. sammenligningsprinsippet i sin helhet balanseført som utsatt inntekt og har dermed ingen resultateffekt.

7.2. Balanse

Balanseregnskapet viser den bokførte verdien av foretakets eiendeler per 31. desember 2023 og hvordan eiendelene er finansiert med egenkapital og gjeld. Økonomisk oversikt balanse er vist i tabell 2.

Linje	Økonomisk oversikt -balanse	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	775 575	759 069	16 506
2	Omløpsmidler	991 356	853 809	137 547
	Sum eiendeler	1 766 931	1 612 878	154 053
3	Egenkapital	999 922	978 885	21 037
4	Langsiktig gjeld	694 702	576 365	118 337
5	Kortsiktig gjeld	72 307	57 628	14 679
	Sum egenkapital og gjeld	1 766 931	1 612 878	154 053

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 775,6 mill. ved utgangen av 2023 og består i all hovedsak av aksjer på kr 774 mill. Foretaket har aksjer i Jåttåvågen2 AS (kr 754,6 mill.), Stokkavik AS (kr 3,8 mill.) og Lagårdsveien tomter AS (kr 15,6 mill.). I tillegg til aksjer inngår i denne posten lån til Stokkavik AS (kr 0,89 mill.), egenkapitalinnskudd til KLP (kr 0,5 mill.) og inventar og bil (kr 0,26 mill.) Anleggsmidler er økt med kr 16,5 mill. i forhold til året før som følge av kapitalinnskudd på kr 15,6 mill. ifm. opprettelse av aksjeselskapet Lagårdsveien tomter AS, samt lån til Stokkavik AS.

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 991,4 mill. per 31. desember 2023, noe som er en økning på kr 137,5 mill. fra 2022. Denne økningen relaterer seg i all hovedsak til økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) med kr 95,1 mill., økning av fordringer på kr 51,4 mill. og reduksjon av bankinnskudd på kr 9 mill. Bankinnskuddet reduseres årlig ifm. blant annet nedbetaling av investeringslån.

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 118,9 mill., hvorav de største er på kr 53 mill. og er relatert til salg av Teknikken og Siriskjær tomt. Fordringer til nærstående parter og innenfor konsernet utgjør til sammen kr 55,8 mill., kr 4,4 mill. er fordringer hos private kunder og kr 5,7 mill. er fordringer knyttet til moms. Etter en

vurdering av kundefordringer er det avsatt kr 0,2 mill. til tap på fordringer, slik at den totale avsetningen i balanser ved utgangen av året er på kr 0,4 mill.

Egenkapital (linje 3) per 31. desember 2023 utgjør kr 999,9 mill., som er en økning på kr 21 mill. og gjelder avsetning av årets regnskapsresultat og korrigering av varelager mellom kommunen og foretaket.

Langsiktig gjeld (linje 4) er per 31. desember 2023 kr 694,7 mill. Dette er en økning på kr 118,3 mill. i forhold til året før. Økningen er relatert utsatt inntektsføring jfr. Note 17 i årsregnskapet (kr 74,8 mill.), årets låneopptak fratrullet betalt avdrag på lån (kr 44,2 mill.) og reduksjon av pensjonsforpliktelser (kr 0,7 mill.).

Kortsiktig gjeld (linje 5) er økt med kr 14,7 mill. fra 2022 til 2023 og gjelder hovedsakelig økning av leverandørgjeld (kr 45,8 mill.) og reduksjon av annen kortsiktig gjeld (kr 31,4 mill.). Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år og utgjorde kr 72,3 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 uventede 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 året, som er nesten uendret i forhold til året før.

Foretaket må ha en viss likvid beholdning siden inn- og utbetalinger ikke kommer på samme tidspunkt. Størrelsen på denne beholdningen vil være avhengig av størrelsen på inn- og utbetalinger. Differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld (arbeidskapitalen) i balanseregnskapet gir også uttrykk for foretakets likvide situasjon.

Arbeidskapitalen ble økt med kr 122,8 mill. i 2023, 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 137,5 mill. og kr 14,7 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 2023 er 56,6 %. Dette er en reduksjon på 4,1 % i forhold til året før.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2023 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2023 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht. kontrollutvalgsforskriften § 8.

8. Aksjeselskap

I henhold til vedtak i sak 47/23 «Stavanger utvikling KF – avklaring av mandat for kommende anbudskonkurranse for nytt politihus» i bystyret er aksjeselskapet Lagårdsveien Tomter AS etablert i 2023. Selskapet eies 100 % av Stavanger kommune, men administreres fullt ut av SU.

I tillegg er det opprettet et prosjektselskap, Lagårdsveien 32 AS (L32), som eies 100 % av Lagårdsveien Tomter AS. Det er dette selskapet, L32, som skal rigges for å stå for forhandling med politiet, bygging av nytt politihus forutsatt leiekontrakt, samt forvaltning og drift av dette med tanke på et langsiktig eierskap.

Stavanger utvikling KF er dermed 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 selskaper (se tidligere omtale).
- Lagårdsveien Tomter AS (100 %) med datterselskapet Lagårdsveien 32 AS. Disse selskaper har til formål å utvikle foretakets eiendommer på Lagårdsveien. Jf. omtale tidligere i årsberetningen.
- I tillegg eies aksjeandel i Stokkavik AS (8.9 %).

Årsregnskapene for Jåttåvågen2 AS og Lagårdsveien Tomter AS sluttbehandles i generalforsamling i foretakets styremøte den 8.03.2024. 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 0,1 mill.

Lagårdsveien Tomter AS – et prosjektutviklingsselskap etablert i 2023 – har tilnærmet 0 kr i årsresultat i 2023. Det samme gjelder selskapet Lagårdsveien 32 AS.

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.

9. Forutsetninger 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 bystyret gjennom handlings- og økonomiplaner.

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

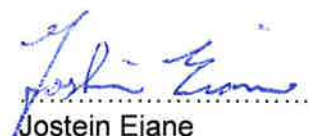
Stavanger 08.03.2024



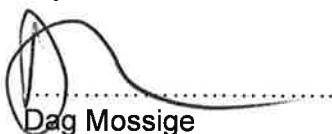
Finn Eide
Styreleder



Eirik Faret Sakariassen



Jostein Eiane



Dag Mossige



Mette Vabø



Eva Hagen



Tove Marie Sandvik



Hans Kjetil Aas
daglig leder

