

Årsoppgjør 2023

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

DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER		Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter				
Eiendomssalg	1	69 561 523	79 700 000	81 464 131
Leieinntekter	2	6 090 514	5 000 000	5 931 946
Andre inntekter	3	10 774 788	4 000 000	7 944 689
Sum driftsinntekter		86 426 826	88 700 000	95 340 766
Driftskostnader				
Varekostnad	4	38 757 557	48 200 000	37 612 810
Lønnskostnad	5	16 069 961	13 700 000	14 759 323
Avskrivning	9	38 554	0	38 554
Avsetning tap på krav	12	200 000	0	100 000
Annen driftskostnad	6	11 479 521	8 200 000	6 947 900
Sum driftskostnader		66 545 593	70 100 000	59 458 587
Driftsresultat		19 881 233	18 600 000	35 882 179
Finansinntekter				
Inntekt på investering i datterselskap		0	0	7 610 430
Renteinntekter	7	3 204 113	0	2 208 175
Sum finansinntekter		3 204 113	0	9 818 605
Finanskostnader				
Rentekostnader	8	11 452 384	11 500 000	8 155 183
Aktiverte renter		-6 794 100	-8 200 000	-5 697 700
Sum finanskostnader		4 658 284	3 300 000	2 457 483
Sum netto finansposter		-1 454 171	-3 300 000	7 361 122
Arsresultat		18 427 062	15 300 000	43 243 301
Disponering				
Avsatt ubytte		0	0	0
Overført til annen egenkapital		18 427 062	15 300 000	43 243 301
Overført fra annen egenkapital		0	0	0
Bruk av annen egenkapital (disposisjonsfond)				
Fra annen egenkapital				
Disponert årets resultat		18 427 062	15 300 000	43 243 301

Stavanger utvikling KF

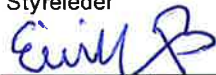
BALANSE

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	9	226 554	265 108
Finansielle anleggsmidler	10	775 348 626	758 803 792
Sum anleggsmidler		775 575 180	759 068 900
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	11	747 125 152	652 001 163
Kundefordringer	12	48 081 058	12 147 283
Renter og andre fordringer	12	70 770 085	55 263 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	125 379 706	134 397 471
Sum omløpsmidler		991 356 000	853 809 489
SUM EIENDELER		1 766 931 180	1 612 878 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	999 922 060	978 884 999
Sum egenkapital		999 922 060	978 884 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	15	4 329 835	4 995 513
Gjeld til Stavanger kommune	16	366 277 000	322 081 333
Utsatt inntektsføring	17	324 095 564	249 288 426
Sum langsiktig gjeld		694 702 399	576 365 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 661 757	17 819 139
Skattetrekk og andre trekk		798 755	796 439
Skyldige offentlige avgifter		1 601 005	1 375 243
Annen kortsiktig gjeld		6 245 205	37 637 298
Sum kortsiktig gjeld	18	72 306 722	57 628 119
Sum gjeld		767 009 121	633 993 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 766 931 180	1 612 878 389

Stavanger ____ / ____ - ____



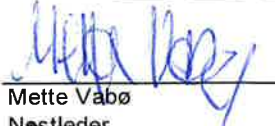
Finn Eide
Styreleder




Erik Faret Sakariassen
Styremedlem



Tove Marie Sandvik
Ansattes representant



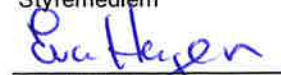
Mette Vabø
Nestleder



Dag Møssige
Styremedlem



Jostein Eiane
Styremedlem



Eva Hagen
Styremedlem



Hans Kjetil Aas
Daglig leder

Noter til regnskapet

Note 1 Eiendomssalg		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Salg til Stavanger kommune		35 328 177	
Salg til eksterne		34 233 346	81 464 131
Sum eiendomssalg		69 561 523	81 464 131
Note 2 Leieinntekter		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer		6 090 514	5 931 946
Sum leieinntekter		6 090 514	5 931 946
Note 3 Andre inntekter		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Mottatt infrastrukturbidrag		74 807 138	100 226 412
* Utsatt inntektsføring		-74 807 138	-100 226 412
Konsernsalg		9 646 921	5 922 775
Annet salg		1 127 868	2 021 914
Sum andre inntekter		10 774 789	7 944 689
* Gjelder			
Atlanteren VVA og kvartal	2 756 837		
Jåttåvågen2, plan 2791	51 819 677		
Jåttåvågen2, inntekter	20 230 624		
Sum	74 807 138		
Note 4 Varekostnad		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Varekostnad		38 757 557	37 612 810
Sum varekostnad		38 757 557	37 612 810
Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.		Regnskap 2023	Regnskap 2022
Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet			
Lønninger		14 829 687	14 439 882
Arbeidsgiveravgift		2 576 596	2 423 615
Pensjonskostnader		2 060 898	2 509 948
Refusjoner		-229 396	-220 988
Annen lønnskostnad		358 076	289 266
Sum lønnskostnader		19 595 861	19 441 723
Overført til varer under tilvirkning		3 525 900	4 682 400
Sum regnskapsmessige lønnskostnader		16 069 961	14 759 323
Antall årsverk per. 31.12		15,2	16,0
	2023		
Lønn til daglig leder	1 515 565		
Avsetning til pensjon	137 958		
Totalt	1 653 523		
Styrehonorar 2023	258 108		
Herav kr 0,- til styreleder.			

Ordføreren i Stavanger kommune var foretakets styreleder fram til oktober da hun ble utnevnt som kunnskapsminister. Fram til oktober ble det ikke utbetalt styrehonorarer. Fra 1.10 overtok hennes vara som styreleder og fikk utbetalt styrehonorarer ut året. I tillegg kommer styrehonoraret til eksternt styreleder, bokført som kjøp av tjenester (6750), kr 85 469,50. Det er for 2023 kostnadsført kr 155 334 til revisjon.

Noter

Note 6	Annen driftskostnad	Regnskap 2023	Regnskap 2022
	Kjøp fra kommunen	2 780 838	2 582 661
	Leie lokaler	1 981 971	1 618 848
	Påkostning nybygg og anlegg	37 123 105	49 233 765
	Kjøp av konsulenttjenester	79 254 296	23 646 828
	Kjøp fra idrett og utmiljø/anleggsprosjekter	7 379 218	17 640 863
	Andre kostnader	4 097 939	4 173 126
	Bruk av avsetninger eller anordninger	-236 300	0
	Sum annen driftskostnad	132 381 067	98 896 092
	Overført til varer under tilvirkning	-120 901 546	-91 948 192
	Sum regnskapsmessige driftskostnader	11 479 521	6 947 900
Note 7	Renteinntekter	Regnskap 2023	Regnskap 2022
	Renteinntekt finansinstitusjoner	3 166 521	2 207 156
	Andre renteinntekter	37 592	1 019
	Sum renteinntekter	3 204 113	2 208 175
Note 8	Finanskostnader	Regnskap 2023	Regnskap 2022
	Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF, 6,42%	3 462 041	2 255 781
	Lån fra SVG kommune, 3,23%	7 984 517	5 892 617
	Andre rentekostnader, kunde	5 825	6 785
	Sum	11 452 383	8 155 183
	Overført til varer under tilvirkning	-6 794 100	-5 697 700
	Sum finanskostnader	4 658 283	2 457 483
Note 9	Varige driftsmidler	Regnskap 2023	Regnskap 2022
	Bokført verdi 01.01	265 108	303 662
	Tilgang i regnskapsåret		
	Avgang i regnskapsåret		
	Avskrivninger i regnskapsåret	38 554	38 554
	Bokført verdi 31.12	226 554	265 108
	Herav:		
	* Bil	61 887	
	Inventar/utstyr	164 667	

Noter

Note 10 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
*1 Jåttåvågen2 AS. Se spesifikasjon nedenfor	754 610 430	754 610 430
*2 Stokkavik AS. Se spesifikasjon nedenfor	3 751 815	3 751 815
*3 Lagårdsveien tomter AS	15 600 000	0
	773 962 245	758 362 245
Lån til Stokavik AS	888 900	0
Egenkapitalinnskudd KLP	497 481	441 547
Sum finansielle anleggsmidler	775 348 626	758 803 792

Finansielle anleggsmidler er finansiert slik:
Bruk av egne midler

Foretakets navn	Forretn.kontor	Eierandel
*1 Jåttåvågen2 AS	Stavanger	100,00 %
*2 Stokkavika AS	Rådhusv 21 4050 sola	8,89 %
*3 Lagårdsveien tomter AS	Stavanger	100,00 %

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Jåttåvågen2 AS		
Årets resultat	31 436 384	19 951 947
Egenkapital	805 993 192	774 556 808
Stokkavika AS		
Årets resultat	-1 045 835	-867 654
Egenkapital	27 070 837	28 116 672
Lagårdsveien tomter AS		
Årets resultat	71 498	
Egenkapital	15 671 498	

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 2023	Regnskap 2022
Bokført verdi 01.01	652 001 163	546 352 102
Overføring fra Stavanger kommune	2 610 000	
Overført fra drift	131 221 546	102 328 292
Kjøp av eiendommer	50 000	34 178 266
Varekostnad solgte tomter	-38 757 557	-37 612 810
Anordning varekostnad		3 600 000
Korrigerig 2020		3 155 313
Bokført verdi 31.12	747 125 152	652 001 163

Note 12 Kundefordringer, renter og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende.

Det er ingen kundefordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Kundefordringer	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Nærstående parter	2 773 250	1 635 625
Samme konsern	41 348 504	8 622 666
* hvorav Stavanger kommune	40 495 831	7 502 711
* hvorav Stavanger parkering KF	241 073	285 000
* hvorav selskap 23	611 600	834 955
Private	4 359 304	2 088 992
Sum kundefordringer	48 481 058	12 347 284
Avsetning tap på kundefordringer	-400 000	-200 000
Netto oppførte kundefordringer	48 081 058	12 147 283
Renter	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renter	7 789 975	4 656 274
Sum renter	7 789 975	4 656 274

En gjennomgang av finansinntekten avdekket at foretaket ikke har fått overført renteinntekter av beløp inntilstående på driftskonto. Kontoen har inngått i Stavanger kommunes konsernkontoavtale og har blitt godskrevet kommunen.

I 2023 utgjør renteinntekter ca. kr 3,1 mill. og er nå godskrevet regnskapet, mens sum manglende renteinntekter for perioden 2016-2022 (kr 4,6 mill.) er ført mot egenkapitalen og sammenligningstall for 2022 er omarbeidet i tråd med NRS nr. 5.

Andre fordringer	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Momskompensasjon	3 373 680	1 172 669
MVA	2 349 062	295 381
Fordring refusjon syke- og foreldrepenger	13 065	21 423
Anordning inntekter og forskuddsbet kostnader	57 244 302	49 117 825
Sum andre fordringer	62 980 109	50 607 298
Sum renter og andre fordringer	70 770 085	55 263 572

* Beløpet gjelder:

Teknikken - tomt	47 395 597
Anordning inntekter	8 863 442
Andre forskuddsbetalte kostnader	985 263
	<u>57 244 302</u>

Note 13 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 798755 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.798755.

Note 14 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	978 884 999	935 641 698
Overføring eiendommer fra selskap 1	2 610 000	
Årsresultat	18 427 062	43 243 301
Egenkapital 31.12.	999 922 059	978 884 999

En rutinefeil har medført manglende inntektsføring av renter i perioden 2016 til 2022 med totalt kr 4 656 723.

Renter for 2022 på kr 2 188 705 er innarbeidet i resultatet i sammenligningsperioden 2022.

Det resterende beløpet på kr 2 467 568 er ført mot egenkapitalen i inngående balanse i sammenligningsperioden.

Note 15 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillere kravene i loven.

Foretaket har kollektive pensjonsordninger i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) som sikrer ytelsesbasert pensjon for de ansatte.

Pensjonsordningen sikrer tariffestet tjenstepensjon for de ansatte. Dette gjelder alders-, uføre-, etterlatte-, tidligpensjon, AFP og betinget tjenstepensjon. Årskudd født før 1963 er sikret tidligpensjon og AFP 62-67 år. Årskudd født fra 1963 er sikret betinget tjenstepensjon eller livsvarig AFP.

Pensjonene samordnes med utbetalingene fra folketrygden i de tilfeller regelverket krever det.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år beregnet reguleringspremie med kr 1 598 769,-. Overføringer fra premiefond har redusert innbetalinger med kr 380 572.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 649 805	2 992 086
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	1 029 681	616 513
Avkastning på pensjonsmidler	-1 423 383	-921 071
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	80 410	92 260
Netto pensjonskostnad	2 336 513	2 779 788
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	329 448	391 950
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad	2 665 961	3 171 738
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	7 023 148	5 719 910
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-3 228 377	-1 341 722
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	3 794 771	4 378 188
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	535 064	617 326
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	4 329 835	4 995 513
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
G-regulering	3,25 %	3,25 %
Forventet pensjonsøkning	2,80 %	2,63 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,30 %	5,20 %

Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som aktuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2023.

Avstemming		
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	4 995 513	4 201 304
Resultatført pensjonskostnad inkl. aga og a	2 665 961	3 171 738
Aga innbetalt premie/tilskudd	-411 710	-293 805
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-2 919 930	-2 083 724
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år	4 329 835	4 995 513

Noter

Note 16 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2023 gjeld til Stavanger kommune på kr 366 077 000 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.23	Avdrag	Lån 31.12.22
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	56 250 000	2 500 000	58 750 000
** Lån fra SVG kommune	30 450 000	1 353 333	31 803 333
** Lån fra SVG kommune	39 166 667	1 666 667	40 833 333
** Lån fra SVG kommune	43 333 333	1 666 667	45 000 000
** Lån fra SVG kommune	34 227 000	1 267 667	35 494 667
** Lån fra SVG kommune	106 400 000	3 800 000	110 200 000
** Lån fra SVG kommune	56 450 000		
Sum lån	366 277 000	12 254 333	322 081 333

* 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 2023 var 6,42%

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2023 var 3,23%.

Note 17 Utsatt inntektsføring

Utsatt inntektsføring

* Gjelder:

Utsatt inntektsføring Jåttåvågen2

Undergang Sandvikveien

Utsatt inntektsføring Atlanteren

Regnskap 2023

Regnskap 2022

324 095 564

249 288 426

324 095 564

249 288 426

282 654 093

210 603 792

5 120 132

5 120 132

36 321 339

33 564 502

Note 18 Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Private

Nærstående parter

Sum leverandørgjeld

Regnskap 2023

Regnskap 2022

19 934 101

4 128 824

43 727 656

13 690 315

63 661 757

17 819 139

Skattetrekk og andre trekk

Forskuddstrekk

Sum skattetrekk og andre trekk

798 755

796 439

798 755

796 439

Skyldig offentlige avgifter

Mva

Arbeidsgiveravgift

Påløpt avgift av feriepenger

Sum skyldige offentlige avgifter

665 709

678 445

701 237

474 018

234 059

222 780

1 601 005

1 375 243

Annen kortsiktig gjeld

Påløpte feriepenger

Andre kostnader

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

1 659 993

1 580 003

4 585 211

36 057 295

6 245 205

37 637 298

72 306 722

57 628 119

* Herav:

Anordning utgifter

Teknikken

Påløpte renter

Sum

1 443 241

2 753 966

388 004

4 585 211