



# Årsberetning 2024

## STAVANGER UTVIKLING KF

## Innholdsfortegnelse

|       |                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Innledning .....                                                                     | 2  |
| 1.1   | Økonomi .....                                                                        | 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 .....                                                         | 4  |
| 4     | Arbeidsmiljø og ytre miljø .....                                                     | 5  |
| 5     | Aktiviteter 2024 .....                                                               | 6  |
| 5.1   | Område- og eiendomsutvikling .....                                                   | 6  |
| 5.2   | Overordnet teknisk og grønn infrastruktur .....                                      | 8  |
| 5.3   | Arealer til offentlige bygg og anlegg .....                                          | 9  |
| 5.4   | Bærekraftig boligforsyning .....                                                     | 9  |
| 5.5   | Kjøp og salg av eiendom .....                                                        | 10 |
| 5.6   | Markedsutvikling .....                                                               | 10 |
| 5.6.1 | Boligmarkedet i regionen .....                                                       | 10 |
| 5.6.2 | Næringsmarkedet .....                                                                | 11 |
| 6     | Måloppnåelse 2024 .....                                                              | 12 |
| 6.1   | Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver .. | 12 |
| 6.2   | Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi .....                                    | 12 |
| 6.3   | Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS .....              | 13 |
| 7     | Økonomi .....                                                                        | 14 |
| 7.1   | Årsresultat .....                                                                    | 14 |
| 7.2   | Investeringer .....                                                                  | 16 |
| 7.3   | Balanse .....                                                                        | 17 |
| 7.4   | Nøkkeltall .....                                                                     | 18 |
| 8     | Aksjeselskap .....                                                                   | 19 |
| 9     | Forutsetninger for fortsatt drift .....                                              | 20 |

## 1 Innledning

Årsrapporten for 2024 skal vise foretakets aktivitet i året som er gått og skal angi resultatene av tiltakene og satsingene som er omtalt i Handlings- og økonomiplan 2024-2027.

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.). Her kan nevnes tomt for sykehjem i Jåttåvågen, tilrettelegging for Ungdom og Fritid på Nytorget, offentlige funksjoner (mulig tinghus, politikammer) på eiendommene langs Lagårdsveien og likeså fremtidige kommunale behov på sykehusområdet Våland

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 er gjennom sin eierandel i Hinna Park Utvikling Holding AS en offensiv næringsutvikler og bidrar dermed til å styrke næringsklyngen i Hinna Park i tråd med kommunale ambisjoner. Selskapet har i årsskiftet 2024/25 overlevert 1. byggetrinn av Valhall 1 som skal huse Aker BP og Aker Solution. Trinn 2 overleveres juni 2025. På sikt tilrettelegges det for til sammen ca. 12 000 arbeidsplasser i Hinna Park. I 2024 fullførte vi som medeier av Nytorget 1 rammene for realisering av Mediebyen, et arbeid som nå følges opp og gjennomføres av SVG Property AS etter at vi solgte vår eierandel. På brannstasjonstomten i Lagårdsveien har en i 2024 utarbeidet og behandlet reguleringsplan for kontor/offentlig funksjoner.

### 1.1 Økonomi

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF viser et regnskapsmessig underskudd på kr 2,1 mill. som dekkes av egenkapital. Bruk av egenkapital i 2024 er på kr 7,1 mill. etter overføring av utbytte til kommunen på kr 5 mill.

Høyere andel av driftsoppgaver enn forutsatt har medført regnskapsmessig underskudd. Det gjelder i all hovedsak utredningsarbeid ifm. kjøp av eiendommer, og vedlikeholdsarbeid knyttet til egne utleieeiendommer for å kunne øke inntektsstrømmen. Høyere andel av driftsoppgaver ga både høyere driftsutgifter og redusert aktiveringsandel av lønnskostnader, slik at de totale kostnader var høyere enn totale inntekter.

Foretakets inntekter og utgifter har vært relativt stabile gjennom årene, med unntak av eiendomssalg. Tilstrekkelig nettogevinst ifm. eiendomssalg er avgjørende for å oppnå et positivt årsresultat, og kan kun oppnås ved eiendomssalg ut av konsernet. Derfor er det viktig å bygge opp likviditet de årene foretaket går med overskudd, for å kunne håndtere svingninger i eiendomssalg på egen hånd.

Brutto investeringer i 2024 er på kr 101,2 mill. Investeringene er finansiert med infrastrukturbidrag (kr 88 mill.) og lån (kr 13,2). Etter årets låneopptak utgjør samlet gjeld til Stavanger kommune kr 365,4 mill.

Foretakets økonomiske nøkkeltall viser at foretaket har god likviditet og soliditet. Økonomisk analyse som omtales i årsberetningen omhandler foretaket isolert sett, og belyser ikke økonomiske forpliktelser foretaket har i underliggende aksjeselskap.

## 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 langsiktige mål (2030) og årlige operasjonelle mål og tiltak. Styret vedtok disse i januar 2024. 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 - fire menn og tre kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

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

Det er i 2024 avholdt 8 styremøter og et styreseminar.

#### 3.2 Administrasjon

Ved utgangen av 2024 var 16 stillingshjemler disponert med 14,4 årsverk. 1,6 årsverk holdes midlertidig vakant. 5 kvinner og 10 menn er ansatt i foretaket.

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 2024 eier/medeier i flere aksjeselskaper. Det vises til nærmere omtale i kap. 8.

I tillegg har foretaket samarbeidsavtaler med:

- Stavangerregionen havn IKS (utvikling av Østre Havn)
- Helse Stavanger (avtale om planutvikling sykehusområdet på Våland)

Arbeidet med en avtale med Helse Stavanger for realisering av eiendommer innenfor området er 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.

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 fastsettes 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 medarbeiderundersøkelse i 2024. 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 2024 var på 2,49 %. Ingen av sykefraværene er arbeidsrelatert.

Foretaket har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. I 2024 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.

Vi har løpende rammeavtaler for følgende tjenester: advokat, teknisk rådgiving bygg, miljø- og geoteknisk kartlegging, arkitektur, planarbeid og klima/miljø. Det ble i 2024 inngått rammeavtale for rådgivning knyttet til eiendomsøkonomi og verdivurdering.

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 2024



Figur 1: 1.Odden, 2.Lagårdsveien 32, 3.Illustrasjon Lagårdsveien, 4.Teknikken Sør, 5.Gnist, 6.Gunnar Warebergs gate

### 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 m<sup>2</sup> BRA, som tilsvarer ca. 1500 boliger og 6000 arbeidsplasser. SU er representert i styret i HPUH og underliggende datterselskaper tilsvarende vår eierposisjonen.

I 2024 har HPU hatt fokus på arbeidet med bygging av Valhall-prosjektet som innebærer ca. 70.000 m<sup>2</sup> kontor og næringsarealer. 1. byggetrinn ble overlevert leietager Aker BP 2. januar 2025. iht. kontrakt. Trinn 2 overleveres juni 2025. Her er både Aker BP og Aker Solutions leietakere. Dette byggetrinnet er også i rute mht fremdrift og kostnader. Begge bygg vil samlet gi plass til 3600 arbeidsplasser.

I 2024 startet HPU, ved selskapet Odden 1 AS, bygging av 1. byggetrinn av boliger (56 enheter) – kalt Odden. Odden boligområde ligger sør og øst for Skråtårnet og består av til sammen ca. 230 boliger, 5.000 m<sup>2</sup> næringsareal samt store offentlige grøntområder og torg. Selskapet har i februar 2025 vedtatt å igangsette salg av trinn 2.

**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.

Forhandlinger om utbyggingsavtaler er stilt i bero som følge av bystyrets vedtak i juni 2024, der det blir reist spørsmål om revisjon av områdereguleringsplan (planvask). Endelig avklaring til dette antas å skje 1. kvartal 2025.

SU samarbeider med utbygger om gjennomføring av rekkefølgetiltak for felt B2. Dette gjelder friområde som ble påbegynt i 2024, og ombygging av kryss Madlaveien/Regimentsveien med byggestart i 2025. Det er derimot inngått foreløpige utbyggingsavtaler for felt B1 og B2.

I rollen som tilrettelegger har foretaket bidratt til at det ble igangsatt 53 boliger i 2024 (Øster Hus).

**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 2024 utarbeidet en utbyggingsstrategi for vår andel.

**Nytorget** er under realisering for Mediebyen og nedre del av torget. Byggearbeider for Mediebyen ble igangsatt sommeren 2024. Prosjektet ferdigstilles første halvår 2026. SU har bidratt i få realisert prosjektet (konkurranse om mediebyen og reguleringsplan). Prosjektet gjennomføres av SVG Property AS alene etter at SU har solgt seg ut.

Trehusene i Kongsteinsgata planlegges rehabilitert til leiligheter, og har som mål å kunne være en del av byens tilbud for kunster residenser jfr. plan om visuell kunst. To av husene planlegges å inngå i nybygg for Ungdom&Fritid – Metropolis. Det er tett koordinering mellom SU og BMU byggeprosjekter ifm. utviklingen av disse prosjektene. Rehabilitering og drift av leilighetene vil antakelig måtte løses med privatfinansiering og drift. SU har som mål å avklare hvordan i løpet av første halvår 2025.

På felt BS1 arbeides det med å finne løsning på hvordan feltet kan utvikles med privat finansiering, med den forståelse av at det kan være vanskelig å finansiere utbyggingen gjennom bykassen. Målet er at dette er avklart i løpet av første halvår 2025. Dette medfører at kunstsolen ikke lenger kan være en del av løsningen (man trenger leieinntekter), men med et mål om å utvikle eiendomsmassen slik at dette kan være mulig på et senere tidspunkt. Prosjektet vil bli realisert slik det er planlagt dersom man greier å få på plass en privat finansiering.

**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 i februar 2022. Reguleringsplan vedtatt februar 2024. Planlagt byggestart Q3 2025 og ferdigstillelse første byggetrinn Q3 2027.

**Lagårdsveien** – SU jobber aktivt med å utvikle foretakets eiendommer i Lagårdsveien - E7 (brannstasjonstomten) og eiendommen sør for Skattens Hus (KBA4) i henhold til rammene i KDP Sentrum. Eiendommene har i lengre tid vært aktuelle for både nytt Tinghus og Stavanger Politistasjon. Høsten 2024 ble KBA4 introdusert som alternativ for ny videregående skole i sentrum (RFK). Detaljregulering av felt E7 er utarbeidet gjennom vårt heleide prosjektselskap Lagårdsveien 32 AS. Planen forventes godkjent i bystyret februar 2025. Prosjektet tar sikte på BREEAM-sertifisering, med et betydelig innslag av gjenbrukete bygningsmaterialer, herunder ombruk av teglstein fra ulike rivingsprosjekter i Stavanger. Brannstasjon planlegges revet i løpet av 2025.

**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. I 2024 inngikk vi avtale om kjøp av tomt til ny legevakt. Dialogen med Forus Næringspark om kjøp av aksjer i Innovasjonsparken AS fortsetter. SU har fortsatt samarbeid med grunneiere (SIS, RFK) for kjøp av tomter til studentboliger. Begge sakene videreføres i 2025.

**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 av SRH at eiendommene i Østre Havn skal overdras til Stavanger kommune. Dette ble gjort i slutten av 2024, ved at SK etablerte en kommunal havnekaske. Det er uttalt at Stavanger Utvikling skal ha ansvaret for utviklingen av eiendommene, og der utviklingen av eiendommene skal skje i prosjektselskaper og med mål om samarbeid med eksterne eiendomsutviklere. Eiendommene skal derfor overføres til SU. Arbeidet med overdragelse til SU er planlagt startet i 2025. 2024 ble det varslet planoppstart av reguleringsplan for Holmen. SU har mål om at slik planen er godkjent ila 2026. Arbeidet med Østre Havn vil kreve betydelig innsats fra Stavanger Utvikling i 2025.

**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 områderegeringsplan (BSP). Det arbeides med en tilleggssavtale om realisering av eiendommene på området.

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

I 2024 har SU og HS hatt jevnlig møter med BSP for å bidra med sin kunnskap inn i planarbeidet. fått utarbeidet et parallelloppdrag for sykehustomten, og arbeider frem mot sommer 2025 med å få utarbeidet et planforslag til 1. gangs behandling. Områderegeringsplanen skal etter gjeldende framdriftsplan være ferdigstilt Q2 2026.

**Forumtomten** - SU har i 2024 jobbet med samarbeidspartner Coop Norge Eiendom AS om realisering av prosjektet på Stavanger Forum. Dette samarbeidet utføres gjennom selskapet Forum Tjensvoll AS hvor partene eier 50% hver. Detaljreguleringsplan ble vedtatt i 2023. Arbeidet med prosjektet fortsetter i 2025.

**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 områderegering 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 noen innbetalinger ligger frem i tid, forskutterer SU deler av kostnadene.

På Odden er arbeidet med infrastrukturutbygging tilhørende første utbyggingstrinn av bolig i full gang. I avløpsprosjektet "Avløp Hinna" ble første etappe inkl pumpestasjon ferdigstilt sommeren 2024, like i forkant av prøvedrift av Gnist (Valhall). Anbud for opparbeidelse av siste etappe på "Avløp Hinna" er lyst ut, for oppstart mars 2025. Asplan Viak er engasjert for utarbeidelse av planer for hoved grøntområdene, der skisseprosjekt er ferdigstilt og arbeidet med forprosjektet nærmer seg slutføring.

**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 størrelsesorden en milliard kroner som adresseres utbyggere i området. Avtalen gir rammer og grunnlag for formelle utbyggingsavtaler. Videre arbeid med forhandling om utbyggingsavtalen er stilt i bero i påvente av avklaring av revisjon av områdeplan.

SU har inngått avtale med RFK om finansiering av rundkjøring Madlaveien x Regimentsveien (sentralt rekkefølgetiltak for bygging MR). Prosjektering er i slutfasen. Rogaland fylkeskommune planlegger utlysning av anbudskonkurranse i løpet av våren, med anleggsstart høsten 2025.

Første del av hoved grøntområde i tilknytning til felt B1 er ferdigstilt og overlevert til Stavanger kommune. Hoved grøntområde lengst sør mot Regimentveien opparbeides nå parallelt med byggetrinn 1 av delfelt B2.

**Hillevåg og Paradis** – SU har en koordinerende rolle for å gjennomføre sentrale deler av overordnet infrastruktur i området. Det er inngått utbyggingsavtaler om bygging av undergangen i Sandvikveien med tilhørende vegomlegginger. Kostnad - kr. 42 mill., hvorav SU forskutterer kr 20 mill. I 2022 ble det besluttet at bygging av undergangen skulle legges

inn i samme entreprise som ny sykkel og gangvei i Sandvikveien. Anleggsarbeidet startet høsten 2023 og forventes ferdigstilt i 2025.

### 5.3 Arealer til offentlige bygg og anlegg

**Ny legevakt** - Stavanger utvikling har i 2024 kjøpt tomt til ny legevakt fra Rogaland fylkeskommune. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2024.

**Ny rettsbygning** - I 2022 startet Statsbygg med ny KVV – der SU har meldt inn eiendommer på Lagårdsveien som aktuelle lokasjoner. KVV ble ferdigstilt i mars 2023, der Statsbygg har tomt på felt KBA4 (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. Selskapet jobber fremdeles aktivt for å modne prosjektet og komme i posisjon til å vinne frem med en leieavtale når det blir aktuelt.

**Ny videregående skole i Stavanger sentrum** – SU ga i 2024 inn tilbud på tomt for ny videregående skole i sentrum. Eiendom på Lagårdsveien (KBA4) ble spilt inn. Avklaringer forventes å skje i løpet av Q2 2025. Lokaliseringen må sees i sammenheng med lokasjon for ny rettsbygning.

### 5.4 Bærekraftig boligforsyning

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.

Stavanger utvikling har et langsiktig mål for 2030 knyttet til boligproduksjon om at foretaket skal være involvert i 30 % av ferdigstilte boliger. I tillegg at 50 % av ferdigstilte boliger på våre eiendommer skal være tilrettelagt for etablerere, eldre eller grupper som kommunen har et særskilt ansvar for. Det er usikkerhet knyttet til boligproduksjonen pga. både stigende renter, høye byggekostnader og generell sterk prisvekst. Boligproduksjonen var noe høyere i Stavanger i 2024 med 617 boliger, mot 518 i 2023

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. 5.1 over).

I 2024 bidro foretaket med til sammen 54 boliger på egne eiendommer med ferdigstillelse av bofellesskapet i Gunnar Warebergs gate og tomt for 40 modulboliger på Husabøryggen Sør. I tillegg bidro foretaket med overordnet infrastruktur til ferdigstillelse av boliger i Paradis og Atlanteren, tils. ca 130 boliger.

Boligbygging tar tid og foretaket er involvert i flere boligprosjekter som svarer ut målene om en bærekraftig boligforsyning fremover, så som:

**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 gjennomført forprosjekt inkludert revidering av detaljreguleringsplan. Prosjektet skal nå selges, der tilbydere vil konkurrere på lavest utsalgspris på boligene. Hadrian Eiendom er engasjert for å bistå i salgsprosessen. Denne prosessen pågår nå, og et salg er estimert gjennomført ila Q2 2025, med forventet oppstart av byggearbeider Q1 2026.

**Hinna Park utvikling AS** har en fått vedtatt reguleringen for «Odden» - 230 boliger av ulike boligtyper og størrelser. 1. byggetrinn med 56 enheter ble startet opp i 2024. Salgsstart for byggetrinn 2 er vedtatt til februar 2025.

**Teknikken sør** – omfatter til sammen ca. 95 boliger. 1.byggetrinn planlagt ferdigstilt i Q3/2027. 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 for disse områdene. SU har betydelige eiendommer innenfor begge områdene. Det vil mest sannsynlig ikke bli noen boligbygging i disse områdene i kommende 5 -årsperiode. Dette bl.a. pga. at det aktuelle boligutviklingsområdet i Bekkefare er besluttet midlertidig benyttet til flyktningeboliger, og pågående områdereguleringer.

I tillegg vil det i samme periode ferdigstilles ca. 500 boliger i Jåttåvågen, Madla – Revheim, Hillevåg og Atlanteren der foretaket har en rolle som tilrettelegger for overordnet infrastruktur.

**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) Husabøryggen 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), Forum Tjensvoll AS og Stokkavik AS.

## 5.5 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 2024 har foretaket solgt en boligtomt på Ombo og 5 boligtomter på Husabøryggen sør, Hundvåg. Dette er tomter som tidligere var avsatt til erstatningstomter. I tillegg er regulert veiareal ved 2020 park på Forus overdratt til Rogaland fylkeskommune (RFK).

Tomt til ny legevakt på Ullandhaug ble kjøpt av RFK, jf. punkt 5.3.

I forbindelse med kjøp av 50% av aksjene i Forum Tjensvoll AS ble vår tomt der solgt til selskapet. Vår eierandel i Nytorget 1 ble også solgt til SVG Property AS i løpet av 2024.

## 5.6 Markedsutvikling

2024 var et år preget av makroøkonomisk stabilitet. Styringsrenten forble uendret gjennom hele året med 4,5%. Inflasjonen kom ned til 2,2%, som er nesten på målet til sentralbanken på 2%. Sann sett kan man si at inflasjonen nå er under kontroll slik sentralbanken forventet.

De forventede rentekuttene i 2024 har likevel uteblitt, mest fordi kronekursen svekket seg mer enn sentralbanken var komfortable med.

De mer pessimistiske ekspertene spår at styringsrenten i Norge vil forbli uendret i 2025, mens de mer optimistiske spår 2-3 rentekutt i løpet av året, med første kutt i mars.

Det makroøkonomiske bildet er svært sensitivt for geopolitiske endringer og vi går fortsatt usikre tider i møte.

### 5.6.1 Boligmarkedet i regionen

Boligprisene i 2024 økte med 6,4% på landsbasis, drevet av et sterkt bruktboligmarked.

I Stavanger økte prisene med 11,3%, kun slått av Bergen med 13,1%.

Lav bygging av nye boliger har medført økt press på bruktboligmarkedet som har resultert i rekordlave nivåer på brukte boliger som står ute for salg.

Økning i byggkostnader, renter og generell økning i konsumpriser har gjort at nyboligmarkedet i 2024 ligger 30% under 2022 i antall solgte nye boliger, men 8% over 2023.

Forbedringen mot 2023 kan tilskrives et godt lønnsoppgjør i 2024, og sterke salgstall i desember ettersom regjeringen i slutten av året senket egenkapitalkravet fra 15% til 10%.

Bankene melder i januar 2025 om rekordhøye henvendelser vedrørende finansieringsbevis fra boligkundene som nå har fått økt betalingsevne pga. lavere egenkapitalkrav. Dette bekreftes av en januarmåned 2025 som startet med et brak mtp. boligsalg, og utbyggere vi har hatt kontakt med melder om gode salgstall på nye boliger også.

I løpet av 2024 har nybyggpremien (prisforskjell mellom nybolig og bruktbolig) i Stavanger gått ned fra rekordhøye 47% til under 37%, men likevel fortsatt vel over landsgjennomsnittet på 25%

Gjennomsnittlig bruktboligpris i Stavanger ligger nå på ca. kr 49 000 pr m<sup>2</sup>, mens nye boliger ligger på ca. kr 72 000 pr m<sup>2</sup>.

Vi antar derfor at 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 2-4 årene. Alt dette taler for et sterkt boligmarked i Stavanger regionen i årene som kommer.

#### 5.6.2 Næringsmarkedet

Makrobildet har hatt en negativ virkning på nybygg innen næringsmarkedet også. Økt usikkerhet og økt kostnadsnivå har medført at næringseiendom er vanskeligere å regne hjem, og at prosjekter settes på vent.

Transaksjonsvolumet i 2024 endte på rett under 80 mrd. som er 20 mrd. høyere enn 2023. Vi er fortsatt langt under rekordåret 2021 med 165 mrd. i omsetning, men begynner nå å nærme oss gjennomsnittsvolumet de siste 10-12 årene.

Det er fortsatt et avvik mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje basert på en "ny økonomisk hverdag", men gapet har blitt noe redusert i løpet av 2024. Prognosene for 2025 er rett over 100 mrd. i omsetning som indikerer at yelden / avkastningskravet også bør komme noe ned. Dette henger sammen med forventninger til at sentralbanken i 2025 setter ned stryingerenten, og fortsetter med dette i årene framover.

Nedgang i nybygging antas å holde arealledigheten i eksisterende bygningsmasse relativt lav. Ledigheten har på landsbasis likevel vært noe økende i 2024

Samlet sett kan man se tilbake på et fortsatt utfordrende år, men med en positiv utvikling. Vi tror at gapet mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje vil fortsett å tettes, ettersom det nye yeldnivået vil bli akseptert i markedet, samtidig som antatte rentekutt framover vil redusere yeldnivåene noe.



## 6 Måloppnåelse 2024

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. Målsetningen om å nå kommunens boligproduksjon jfr. punkt 1 over, svares ut både gjennom prosjektene i Jåttåvågen, Madla-Revheim, Atlanteren, samt bruk av vår eierrådighet der det er formålstjenlig. Eksempel på sistnevnte er krav ved salg av søndre del av Teknikkentomten. 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 2024 spesielt trekke frem vårt engasjement som 50% eier i Hinna park med bygging av kontorbygg for 3.600 arbeidsplasser og oppstart av første byggetrinn for boliger, 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 bærekrafts mål 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 være selvfinansierende og 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.

For å nå mål knyttet til drift og økonomi har foretaket satt følgende delmål:

- Minimum 40 % arbeidsoppgaver skal gå til investeringsprosjekter og arbeid som skal viderefaktureres
- 20 % av foretakets årlige driftskostnader (eksl. eiendomsdrift) dekkes av utleieinntekter
- Andel egenkapital på 35 %

Det er kun det første delmålet som ikke er oppnådd i 2024. Arbeidsoppgaver knyttet til egne investeringsprosjekter og viderefakturert arbeid i 2024 er på 33%. Som følge av dette er salg av tjenester, periodiseringsandel av utgifter og egne lønnskostnader lavere, noe som gjorde at de samlede kostnader i 2024 var høyere enn inntekter. Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 2,1 mill.

Foretaket har også 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.

### 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 2024. Medarbeiderundersøkelse i regi av SK og medarbeidersamtalene viser at arbeidstakerne er svært godt fornøyde.

I november 2024 varslet daglig leder Hans Kjetil Aas at han ønsket å gå av med pensjon pr 1.3.2025. Foretaket, ved styret, har igangsatt arbeidet med å rekruttere ny daglig leder.



## 7 Økonomi

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

### 7.1 Årsresultat

I dette kapitlet redegjøres det for regnskapet 2024 og avvik fra revidert budsjett.

Årsresultat framkommer som differansen mellom foretakets totale inntekter og totale kostnader i løpet av et regnskapsår. Regnskap 2024 viser et negativt årsresultat på kr 2,1 mill. Vedlikeholdsarbeid på utleieeiendommer for å sikre inntektsstrøm, samt utredningsarbeid knyttet til Østre Havn har gitt et samlet merforbruk på kr 1,7 mill. I tillegg har økt satsing på driftsoppgaver medført lavere aktivitet i egne investeringsprosjekter. Av den grunn er aktivering av lønnskostnader lavere enn budsjettet, og netto bokført lønn viser et merforbruk på kr 1,5 mill.

I 2024 reduseres egenkapital med kr 7,1 mill. for å dekke inn årets negative resultat, samt overføring av utbytte til kommunen på kr 5 mill.

|                                        | Regnskap 2024 | Justert budsjett 2024 | Avvik         |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Sum driftsinntekter                    | 47 828        | 56 300                | -8 472        |
| Sum driftskostnader                    | 51 482        | 56 800                | 5 318         |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>-3 654</b> | <b>-500</b>           | <b>-3 154</b> |
| Sum finanstransaksjoner                | 1 603         | 1 400                 | 203           |
| <b>Årsresultat</b>                     | <b>-2 051</b> | <b>900</b>            | <b>-2 951</b> |
| Overført utbytte til Stavanger kommune | 5 000         | 5 000                 | -             |
| <b>Bruk av annen egenkapital</b>       | <b>-7 051</b> | <b>-4 100</b>         | <b>-2 951</b> |

Tabell 1: Regnskap Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1000

Driftsinntekter i 2024 er på kr 47,8 mill. (linje 1 i tabell over) og er kr 8,5 mill. lavere enn budsjettet. Inntektene består av eiendomssalg (kr 34,7 mill.), leieinntekter (kr 7,5 mill.), salg av tjenester (kr 4,4 mill.) og diverse refusjoner (kr 1,2 mill.).

Refusjonene utgjør 2,5 % av totale inntekter i 2024. Disse er knyttet til viderefakturert arbeid som er utført for andre aktører, og har en tilsvarende motpost på kostnadssiden.

Refusjonsinntekter er ikke innarbeidet i revidert budsjett og gir en merinntekt i forhold til budsjettet.

Eiendomssalg i 2024 utgjør 72,6 % av totale inntekter. Det er solgt tre eiendommer med gnr./bnr. 26/667, 13/95 og 151/22, samt foretakets eierandel på Nytorget. Som følge av forskjøvet salgstidspunkt for enkelte eiendommer er årets salgsinntekter kr. 9,5 mill. lavere enn budsjettet. Urealisert salg gir ikke resultateffekt, da det er budsjettet med tilsvarende varekostnader som viser tilnærmet like stort mindreforbruk.

Leieinntekter i 2024 utgjør 15,7 % av de samlede driftsinntektene. I løpet av siste halvår er det inngått nye leieavtaler og fornyelser av eksisterende avtaler etter utløpt kontrakt, slik at leieinntekter ved utgangen av året er kr 1,1 mill. høyere enn forutsatt.

I tillegg til gjennomføring av egne prosjekter bistår Stavanger utvikling i ulik grad i gjennomføring av enkelte investeringsprosjekter i kommunen og yter tjenester til selskaper

foretaket har aksjer i. Samlet salg av tjenester i 2024 utgjør 9,2 % av totale inntekter og er kr 1,3 mill. lavere enn forutsatt.

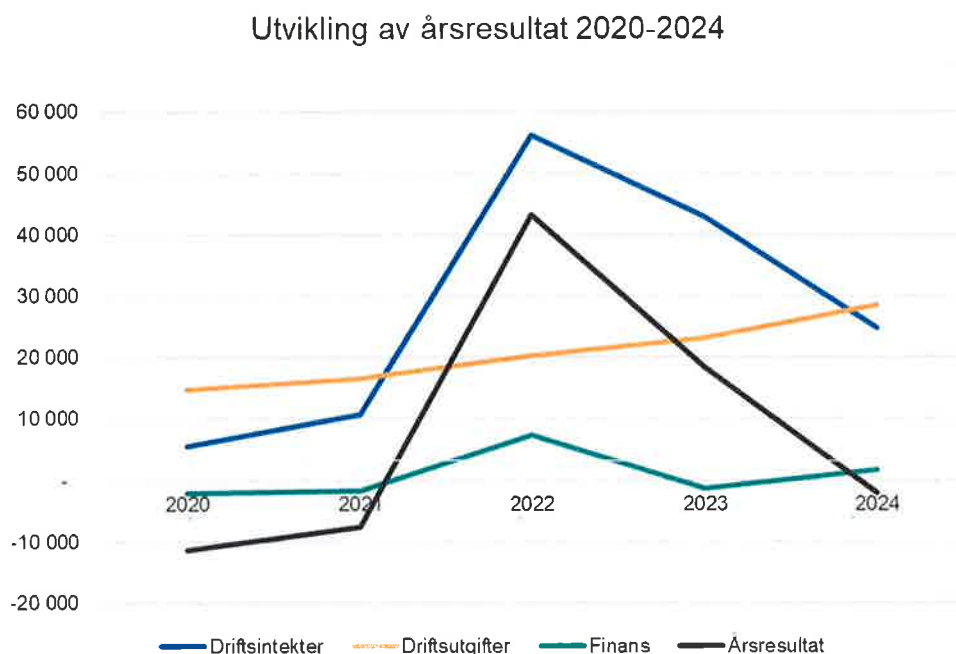
Driftskostnader (linje 2) i 2024 utgjør kr 51,5 mill., som er kr 5,3 mill. lavere enn budsjettet. Driftskostnadene består av varekostnad til solgte eiendommer (kr 21,8 mill.), netto lønnskostnader (kr 18,3 mill.), løpende driftskostnader (kr 4,1 mill.) og forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendomsporteføljen (kr 7,3 mill.).

Korrigert for viderefakturert arbeid (mottatte refusjoner på kr 1,2 mill.) utgjør løpende driftsutgifter kr 3,8 mill., mens fdv kostnader utgjør kr 6,4 mill. av et samlet budsjett på kr 8,5 mill. Merforbruket på kr 1,7 mill. er i all hovedsak relatert til mindre vedlikeholdsarbeid av utleieeiendommer (brannstasjon på Forus og utleieboliger på Hundvåg), samt utredningsarbeid knyttet til Østre Havn.

I 2024 var det budsjettet kr 23,3 mill. i lønnskostnader (inkludert sosiale utgifter og styrehonorarer). Herav ble estimert at kr 6,5 mill. skulle aktiveres på investeringsprosjekter. Regnskapsført nettolønn er på kr 18,3 mill., mens aktivert lønn er på kr 3,3 mill. Årsaken til at aktiveringsandel av lønn er kr 3,2 mill. er lavere enn budsjettet henger sammen med at andel av arbeid knyttet til våre egne investeringsprosjekter i 2024 bare var på 17 %

Årsresultatet viser lønnsomheten over et år. Investeringer og betjening av lån gir ingen resultateffekt. Låneavdrag betjenes av opptjente likvide midler, mens renter aktiveres i balansen, med unntak av renter knyttet til solgte eiendommer og renter knyttet til det langsiktige mellomværende lånet mellom kommunen og foretaket. Disse gir resultateffekt og i 2024 er det kostnadsført kr 5,3 mill. i renteutgifter.

Diagram under viser foretakets inntekter, utgifter, finansposter og årsresultat i periode 2020-2024.

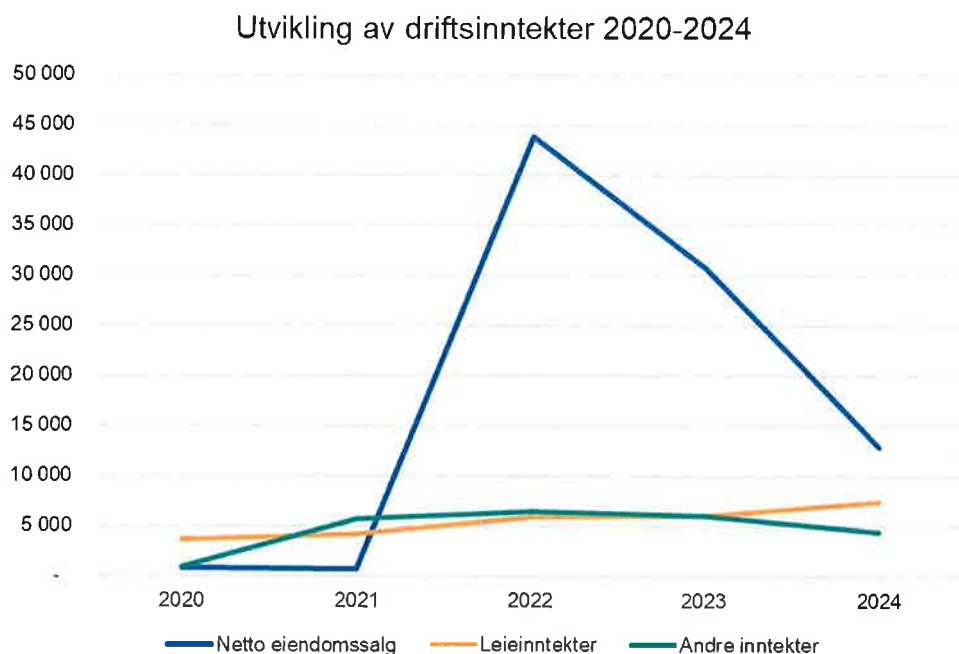


Figur 1: Utvikling av årsresultat 2020-2024

Tall i hele 1000

Av diagrammet kan en se at det er høy korrelasjon mellom inntekter og årsresultat, da linjen for inntekter og linjen for årsresultat følger samme mønster, mens kostnader og finansposter holder seg relativt stabile.

I diagram under er driftsinntekter splittet i netto eiendomssalg (salgsinntekt – varekost til solgte eiendommer), leieinntekter samt andre inntekter som i all hovedsak er relatert til salg av tjenester til kommunen og aksjeselskaper der foretaket er medeier i.



Figur 2: Utvikling av driftsinntekter 2020-2024

Tall i hele 1000

Av figuren kan en se at det er netto eiendomssalg som varierer fra år til år og gir svingninger i driftsinntekter - og dermed i årsresultat. Netto gevinst kan oppnås kun ved salg av eiendommer til eksterne aktører, da internsalg skjer til selvkost.

I 2021 utgjorde internt eiendomssalg kr 46 mill. med tilsvarende varekostnad som ga kr 0 i netto eiendomssalg. Regnskapsmessig årsresultat i 2021 var et underskudd på kr 7,6 mill. I 2022 ble det solgt eiendommer for kr 81,5 mill. til eksterne aktører. Fratrullet varekostnad ga eiendomssalg i 2022 nettogevinst på 43,8 mill. Årsresultat ble et overskudd på kr 43,2 mill.

Eiendomssalg er markedsstyrt. Dermed er det viktig for foretaket å bygge opp likviditet når muligheter er der for å kunne håndtere svingninger i eiendomssalg og markedssituasjon.

## 7.2 Investeringer

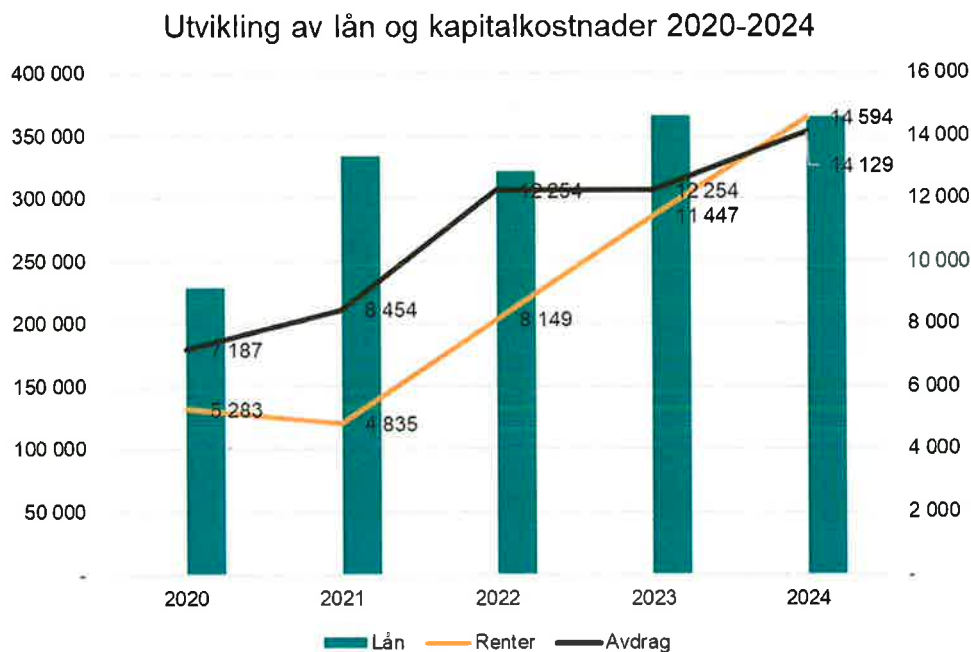
Samlet investeringsnivå i 2024 var kr 101,2 mill. og består av investeringskostnader på kr 87,8 mill., aktiverte renter på kr 9,3 mill., samt aktiverte timer og indirekte kostnader på henholdsvis kr 3,3 mill. og kr 0,8 mill. Av de samlede investeringskostnader er 72 % disponert til tilrettelegging for overordnet infrastruktur i Jåttåvågen og Atlanteren og 18 % til forskuttering av rekkefølgetiltak ved realisering av undergang i Sandvikveien - i rollen som aktiv aktør for byutvikling. Resterende investeringsutgifter 9,5 % er spredt på flere investeringsprosjekter.

Årets investeringer er finansiert med mottatte refusjoner (kr 88 mill.) og lån (kr 13,2 mill.) Refusjonene er knyttet til infrastruktur i Jåttåvågen og Bymiljøpakken til undergang i Sandvikveien. I år er det tatt opp lån på kr 13,3 mill. Etter årets låneopptak utgjør foretakets lån kr 365,4 mill. og er fordelt på langsiktig mellomværende mot kommunen (kr 53,8 mill.) og lån fra kommunen til finansiering av egne investeringer (kr 311,6 mill.).

Foretakets investeringer påvirker ikke årsresultat da både investeringer, mottatte refusjoner, låneopptak samt betjening av lån balanseføres og gir dermed utslag i balanseposter som omtales under kap. 7.3

Figuren under viser utvikling av lån i periode 2020-2024, med tilhørende utvikling av kapitalkostnader.

I 2024 er det samlet sett betalt kr 14,1 mill. i avdrag og kr 14,6 mill. i renter til kommunen.



Figur 3: Utvikling av lån og kapitalkostnader 2020-2024

Tall i hele 1000

### 7.3 Balanse

Balanseregnskapet viser den bokførte verdien av foretakets eiendeler per 31. desember 2024 eiendeler og hvordan eiendelene er finansiert. Økonomisk oversikt balanse er vist i tabell 2.

|                                 | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Endring       |
|---------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Anleggsmidler                   | 783 700          | 775 575          | 8 125         |
| Omløpsmidler                    | 1 029 042        | 991 356          | 37 686        |
| <b>Sum eiendeler</b>            | <b>1 812 742</b> | <b>1 766 931</b> | <b>45 811</b> |
| Egenkapital                     | 995 083          | 999 922          | -4 839        |
| Langsiktig gjeld                | 782 084          | 694 702          | 87 382        |
| Kortsiktig gjeld                | 35 575           | 72 307           | -36 732       |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>1 812 742</b> | <b>1 766 931</b> | <b>45 811</b> |

Tabell 2: Balanse Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1000

Verdi av eiendeler er økt med kr 45,8 mill. fra 2023 til 2024. Av dette utgjør økning av anleggsmidler kr 8,1 mill. (linje 1) som gjelder kapitalinnskudd ifm. kjøp av aksjer i Forum Tjensvoll AS.

Omløpsmidlene er økt med kr 37,7 mill. Denne økningen framkommer som en differanse mellom økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) på kr 81,7 mill. og reduksjon av fordringer på kr 44,1 mill.

Endring av varebeholdning er resultat av årets investeringer fratrukket varekostnad for solgte eiendommer. Kundefordringer per 31.12 utgjør kr 66,6 mill., hvorav fordringer til kommunen og nærstående parter er på kr 59,4 mill., mens fordringer utenfor konsernet er på kr 7,2 mill. Egenkapital (linje 3) per 31. desember 2024 er redusert med kr 4,8 mill. i forhold til året før. Reduksjonen er relatert til dekning av årets underskudd på kr 2,1 mill. og overføring av utbytte til kommunen, samt en økning på kr 2,2 mill. som følge av balansekorreksjon mellom kommunen og foretaket. Konkret gjelder det overføring av balanseført verdi av brannstasjonen i Lagårdsveien.

Langsiktig gjeld (linje 4) per 31. desember 2024 er økt med kr 87,4 mill. i forhold til utgangen av regnskapsåret 2023. Økningen skyldes i all hovedsak mottatt infrastrukturbidrag i Jåttåvågen og bymiljøpakken i undergang Sandvikveien Kortsiktig gjeld (linje 5) er redusert med 36,7 mill. fra 2023 til 2024 og gjelder hovedsakelig reduksjon av leverandørgjeld.

#### 7.4 Nøkkeltall

Likviditetsgrad 2 er et viktig nøkkeltall som brukes til å vurdere et selskaps evne til å betale sine kortsiktige forpliktelser uten å måtte selge varer fra varebeholdningslager. Den måler selskapets evne til å dekke kortsiktige forpliktelser med de mest likvide eiendelene, som kan konverteres til kontanter raskt. En likviditetsgrad på 1 eller høyere gir uttrykk at selskapet har god likviditet.

Foretakets likviditetsgrad 2 ved utgangen av 2024 er på 5,6, som er økning på 2,3 i forhold til året før. Den positive utviklingen skyldes at reduksjon av kortsiktig gjeld (i all hovedsak leverandørgjeld) har prosentvis vært større i forhold til reduksjon av de mest likvide omløpsmidlene.

Soliditet er et nøkkeltall som viser hvor stor andel av selskapets eiendeler som er finansiert med egenkapital, og indikerer selskapets økonomiske styrke og evne til å håndtere økonomiske utfordringer. En soliditet på 40 % eller høyere regnes som god soliditet. En generell hovedregel er at jo større andel egenkapital som finansierer selskapet, jo høyere og bedre er soliditeten. Foretakets soliditet er høy og utgjør 55 % i 2024, som er noe lavere enn året før (56,6%). Dersom en ser på konsernregnskapet, der underliggende selskap er inkludert, utgjør soliditet 38%.

Økonomisk analyse som omtales i årsberetningen omhandler foretaket isolert sett, og belyser ikke økonomiske forpliktelser foretaket har i underliggende aksjeselskap.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2024 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2024 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht. kontrollutvalgsforskriften § 8.



## 8 Aksjeselskap

I 2024 kjøpte Stavanger Utvikling KF 50% av aksjene i Forum Tjensvoll AS. Selskapet har til formål å utvikle en tomt i Forumområdet som er regulert til butikk og kontor/næring.

Stavanger utvikling KF er ved utgangen av 2024 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.
- Forum Tjensvoll AS (50 %)
- Stokkavik AS (8.9 %).

Årsregnskapene for Jåttåvågen2 AS og Lagårdsveien Tomter AS sluttbehandles i generalforsamling i foretakets styremøte den 7.03.2025. Jåttåvågen2 AS hadde et positivt årsresultat på kr 30,3 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 underskudd på kr 8,7 mill.

Lagårdsveien Tomter AS – et prosjektutviklingsselskap etablert i 2023 – har tilnærmet kr 0 i årsresultat i 2024. Det samme gjelder selskapet Lagårdsveien 32 AS.

Stokkavik AS har i 2024 et negativt årsresultat på kr 1,3 mill.

Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet.

Styret vedtok den 13.09.2024 å strukturere eierskapet til nåværende og kommende eiendomsselskaper i et felles holdingselskap. Dette for å benytte seg av de samlede eiendomsverdiene i selskapene for å oppnå en bedre likviditetstilgang og gunstigere lånebetingelser til prosjektselskapene. Etablering av dette selskapet med nåværende aksjeselskaper som tingsinnskudd er forberedt, og vil bli etablert i mars 2025.

## 9 Forutsetninger for fortsatt drift

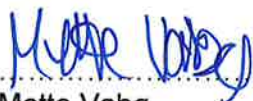
Stavanger utvikling KF har en positiv utvikling med et godt resultat og solid balanse. Foretakets omløpsmidler består i all hovedsak av tomter som ikke er de mest likvide omløpsmidler som raskt kan omgjøres i kontanter. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke kortsiktige forpliktelser, samt betjening av framtidige låneforpliktelser og betjening av forpliktelser i underliggende aksjeselskap, 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 07.03.2025



Finn Eide  
Styreleder



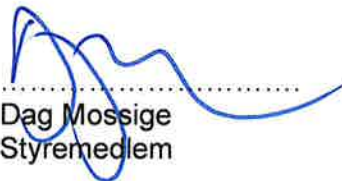
Mette Vabø  
Nestleder



Jostein Eiane  
Styremedlem



Eirik Faret Sakariassen  
Styremedlem



Dag Mossige  
Styremedlem



Eva Hagen  
Styremedlem



Tove Marie Sandvik  
Ansattes representant



Ørjan Berven  
konst. daglig leder

