

Årsoppgjør 2024
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 korrigering 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 avviklet. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet, 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

BALANSE

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	9	188 000	226 554
Finansielle anleggsmidler	10	783 512 648	775 348 626
Sum anleggsmidler		783 700 648	775 575 180
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	11	828 826 155	747 125 152
Kundefordringer	12	66 243 432	48 081 058
Renter og andre fordringer	12	8 487 283	70 770 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	125 484 702	125 379 706
Sum omløpsmidler		1 029 041 571	991 356 000
SUM EIENDELER		1 812 742 220	1 766 931 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	995 083 252	999 922 060
Sum egenkapital		995 083 252	999 922 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	15	4 637 007	4 329 835
Gjeld til Stavanger kommune	16	365 396 000	366 277 000
Utsatt inntektsføring	17	412 051 133	324 095 564
Sum langsiktig gjeld		782 084 140	694 702 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 580 360	63 661 757
Skattetrekk og andre trekk		800 187	798 755
Skyldige offentlige avgifter		1 497 779	1 601 005
Annen kortsiktig gjeld		7 696 501	6 245 205
Sum kortsiktig gjeld	18	35 574 827	72 306 722
Sum gjeld		817 658 967	767 009 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 812 742 220	1 766 931 180

Stavanger

7.3.2025

Finn Eide
Styreleder

Eirik Faret Sakariassen
Styremedlem

Tove Marie Sandvik
Ansattes representant

Mette Vabø
Nestleder

Dag Mossige
Styremedlem

Jostein Eiane
Styremedlem

Eva Hagen
Styremedlem

Ørjan Berven
Konsituert daglig leder

Stavanger utvikling KF

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER				
Driftsinntekter				
Eiendomssalg	1	34 700 582	44 200 000	69 561 523
Leieinntekter	2	7 511 582	6 400 000	6 090 514
Andre inntekter	3	5 616 074	5 700 000	10 774 788
Sum driftsinntekter		47 828 238	56 300 000	86 426 826
Driftskostnader				
Varekostnad	4	21 790 108	31 500 000	38 757 557
Lønnskostnad	5	18 250 722	16 800 000	16 069 961
Avskrivning	9	38 554	0	38 554
Avsetning tap på krav	12	0	0	200 000
Annen driftskostnad	6	11 403 367	8 500 000	11 479 521
Sum driftskostnader		51 482 751	56 800 000	66 545 593
Driftsresultat		-3 654 513	-500 000	19 881 233
Finansinntekter				
Inntekt på investering i datterselskap		0	0	0
Renteinntekter	7	6 897 641	5 000 000	3 204 113
Sum finansinntekter		6 897 641	5 000 000	3 204 113
Finanskostnader				
Rentekostnader	8	14 594 863	14 300 000	11 452 384
Aktiverte renter		-9 300 400	-10 700 000	-6 794 100
Sum finanskostnader		5 294 463	3 600 000	4 658 284
Sum netto finansposter		1 603 177	1 400 000	-1 454 171
Arsresultat		-2 051 337	900 000	18 427 062
Disponering				
Avsatt ubytte		5 000 000	5 000 000	0
Overført til annen egenkapital				18 427 063
Overført fra annen egenkapital		-7 051 337	-4 100 000	0
Bruk av annen egenkapital (disposisjonsfond)				
Fra annen egenkapital				
Disponert årets resultat		-2 051 337	900 000	18 427 062

Noter til regnskapet

Note 1 Eiendomssalg

Salg til Stavanger kommune
Salg til eksterne
Sum eiendomssalg

Regnskap 2024

0
34 700 582
34 700 582

Regnskap 2023

35 328 177
34 233 346
69 561 523

Note 2 Leieinntekter

Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer
Sum leieinntekter

Regnskap 2024

7 511 582
7 511 582

Regnskap 2023

6 090 514
6 090 514

Note 3 Andre inntekter

Mottatt infrastrukturbidrag
* Utsatt inntektsføring
Konsernsalg
Annet salg
Sum andre inntekter

Regnskap 2024

87 955 569
-87 955 569
695 118
4 920 956
5 616 074

Regnskap 2023

74 807 138
-74 807 138
9 646 921
1 127 868
10 774 788

* Gjelder

Infrastruktur Jåttåvågen	75 168 878
Bymiljøpakken undergang Sandvikveien	12 786 691
Sum	87 955 569

Note 4 Varekostnad

Varekostnad
Sum varekostnad

Regnskap 2024

21 790 108
21 790 108

Regnskap 2023

38 757 557
38 757 557

Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet

Lønninger
Arbeids giveravgift
Pensjonskostnader
Refusjoner
Annen lønnskostnad
Sum lønnskostnader
Overført til varer under tilvirkning
Sum regnskapsmessige lønnskostnader

Regnskap 2024

16 018 937
2 830 868
2 313 438
-2 947
418 996
21 579 292
3 328 570
18 250 722

Regnskap 2023

14 829 687
2 576 596
2 060 898
-229 396
358 076
19 595 861
3 525 900
16 069 961

Antall årsverk per. 31.12

14,4

15,2

	2024
Lønn til daglig leder	1 569 048
Avsetning til pensjon	142 223
Totalt	1 711 271

Styrehonorar 2024	352 738
Herav kr 78 842 til styreleder.	

Det er for 2024 kostnadsført kr 146 337 til revisjon.

Note 6 Annen driftskostnad

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kjøp fra kommunen	52 348 936	2 780 838
Leie lokaler	1 999 110	1 981 971
Påkostning nybygg og anlegg	24 761 345	37 123 105
Kjøp av konsulenttjenester	12 806 014	79 254 296
Kjøp fra idrett og utmiljø/anleggsprosjekter	4 263 328	7 379 218
Andre kostnader	4 144 740	4 097 939
Bruk av avsetninger eller anordninger	-340 493	-236 300
Sum annen driftskostnad	99 982 980	132 381 067
Overført til varer under tilvirkning	-88 579 613	-120 901 546
Sum regnskapsmessige driftskostnader	11 403 367	11 479 521

Note 7 Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renteinntekt finansinstitusjoner	6 814 709	3 166 521
Andre renteinntekter	82 931	37 592
Sum renteinntekter	6 897 641	3 204 113

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF, 6,72%	3 740 067	3 462 041
Lån fra SVG kommune, 3,42%	10 854 201	7 984 517
Andre rentekostnader, kunde	595	5 825
Sum	14 594 863	11 452 384
Overført til varer under tilvirkning	-9 300 400	-6 794 100
Sum finanskostnader	5 294 463	4 658 284

Note 9 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført verdi 01.01	226 554	265 108
Tilgang i regnskapsåret		
Avgang i regnskapsåret		
Avskrivninger i regnskapsåret	38 554	38 554
Bokført verdi 31.12	188 000	226 554

Herav:

* Bil	50 778
Inventar/utstyr	137 223
	188 000

Note 10 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
*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	15 600 000
*4 Forum Tjensvoll AS	8 100 000	0
	782 062 245	773 962 245
Lån til Stokkavik AS	888 900	888 900
Egenkapitalinnskudd KLP	561 503	497 481
Sum finansielle anleggsmidler	783 512 648	775 348 626

Finansielle anleggsmidler er finansiert slik:
Bruk av egne midler

Foretakets navn	Forretn.kontor	Eierandel
*1 Jåttåvågen2 AS	Stavanger	100,00 %
	Rådhusv 21 4050	
*2 Stokkavika AS	Sola	8,89 %
*3 Lagårdsveien tomter AS	Stavanger	100,00 %
	Bergelandsgt. 30	
*4 Forum Tjensvoll AS	Stavanger	50,00 %

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Jåttåvågen2 AS		
Årets resultat	30 268 582	31 436 384
Egenkapital	836 261 775	805 993 192
Stokkavika AS		
Årets resultat	-1 311 423	-1 045 835
Egenkapital	25 759 414	27 070 837
Lagårdsveien tomter AS		
Årets resultat	213 923	71 498
Egenkapital	15 885 421	15 671 498
Forum Tjensvoll AS		
Årets resultat	-77 423	
Egenkapital	16 100 797	

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.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført verdi 01.01	747 125 151,83	652 001 163
Overføring fra Stavanger kommune	2 212 529,00	2 610 000
Overført fra drift	101 208 582,50	131 221 546
Kjøp av eiendommer	70 000,00	50 000
Varekostnad solgte tomter	(21 790 108,39)	-38 757 557
Bokført verdi 31.12	828 826 154,94	747 125 152

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 2024	Regnskap 2023
Samme konsern	22 189 219	41 348 504
hvorav Stavanger kommune	21 899 134	40 495 831
hvorav Stavanger parkering KF	0	241 073
hvorav selskap 23-selvbyggerfelt	290 085	611 600
Nærstående partnere	37 237 540	2 784 156
Private	7 216 673	4 348 398
Sum kundefordringer	66 643 432	48 481 058
Avsetning tap på kundefordringer	-400 000	-400 000
Netto oppførte kundefordringer	66 243 432	48 081 058

Renter	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renter	0	7 789 975
Sum renter	0	7 789 975

Andre fordringer	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Momskompensasjon	795 854	3 373 680
MVA	251 102	2 349 062
Fordring refusjon syke- og foreldrepenger	0	13 065
Anordning inntekter og forskuddsbet kostnader	7 440 327	57 244 302
Sum andre fordringer	8 487 283	62 980 109
Sum renter og andre fordringer	8 487 283	70 770 085

* Beløpet gjelder:

Restoppgjør salg av Sirikjær opsjonstomt	5 979 000
Restoppgjør salg av Teknikken	1 342 351
Anordning inntekter	-866 288
Andre forskuddsbetalte kostnader	985 263
	<u>7 440 327</u>

Note 13 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 800187 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.800187.

Note 14 Annen egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	999 922 060	978 884 999
Overføring eiendommer fra selskap 1	2 212 529	2 610 000
Årsresultat	(2 051 337)	18 427 062
Avsatt utbytte	(5 000 000)	
Egenkapital 31.12.	995 083 252	999 922 060

Note 15 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

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

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

Pensjonsordningen sikrer tariffestet tjenestepensjon for de ansatte. Dette gjelder alders-, uføre-, etterlatte-, tidligpensjon, AFP og betinget tjenestepensjon. Årskull født før 1963 er sikret tidligpensjon og AFP 62-67 år. Årskudd født fra 1963 er sikret betinget tjenestepensjon 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 1 065 080,- Overføringer fra premiefond har redusert innbetalinger med kr 639 049.

Kollektiv pensjonsordning:	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 924 500	2 649 805
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	1 214 974	1 029 681
Avkastning på pensjonsmidler	-1 609 981	-1 423 383
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	80 798	80 410
Netto pensjonskostnad	2 610 291	2 336 513
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	368 051	329 448
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)	4 128	
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad	2 982 470	2 665 961
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	3 543 107	7 023 148
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap)	520 877	-3 228 377
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	4 063 984	3 794 771
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	573 023	535 064
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	4 637 007	4 329 835
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,90 %	3,10 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	3,50 %
G-regulering	3,75 %	3,25 %
Forventet pensjonsøkning	3,00 %	2,80 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,90 %	5,30 %
Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som aktuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2024.		
Avstemming		
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	4 329 835	4 995 513
Resultatført pensjonskostnad inkl aga og adn	2 982 470	2 665 961
Aga innbetalt premie/tilskudd	-330 602	-411 710
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-2 344 696	-2 919 930
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år	4 637 007	4 329 835

Note 16 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2024 gjeld til Stavanger kommune på kr 365 396 000 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.24	Avdrag	Lån 31.12.23
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF	53 750 000	2 500 000	56 250 000
Lån fra SVG kommune	311 646 000	11 636 000	310 027 000
Sum lån	365 396 000	14 136 000	366 277 000

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 2024 var 6,72% Lånene nedbetales over 30 år. Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2024 var 3,42%.

Note 17 Utsatt inntektsføring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Utsatt inntektsføring	412 051 133	324 095 564
	412 051 133	324 095 564
* Gjelder:		
Utsatt inntektsføring Jåttåvågen2	357 822 971	282 654 093
Undergang Sandvikveien	17 906 823	5 120 132
Utsatt inntektsføring Atlanteren	36 321 339	36 321 339

Note 18 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld		
Private	7 901 839	19 934 101
Nærstående parter	17 678 521	43 727 656
Sum leverandørgjeld	25 580 360	63 661 757
Skattetrekk og andre trekk		
Forskuddstrekk	800 187	798 755
Sum skattetrekk og andre trekk	800 187	798 755
Skyldig offentlige avgifter		
Mva	616 294	665 709
Arbeidsgiveravgift	629 834	701 237
Påløpt avgift av feriepenger	251 651	234 059
Sum skyldige offentlige avgifter	1 497 779	1 601 005
Annøn kortsiktig gjeld		
Påløpte feriepenger	1 784 315	1 659 993
* Andre kostnader	5 912 186	4 585 211
Annøn kortsiktig gjeld	7 696 501	6 245 205
Sum kortsiktig gjeld	35 574 827	72 306 722

* Herav:

Anordning utgifter	2 730 757
Teknikken	2 413 473
Påløpte renter	467 955
Sirikjær	300 000
Sum	5 912 186