



Årsberetning 2025

STAVANGER UTVIKLING KF

Innholdsfortegnelse

1	Oppsummering.....	2
2	Eksterne rammebetingelser og markedsutvikling.....	2
2.1	Markedsutvikling	2
3	Formål og oppgaver	3
4	Organisasjon og utvikling	4
4.1	Styret	4
4.2	Administrasjon.....	4
4.3	Organisasjon	4
4.4	Organisasjonsutvikling	4
5	Arbeidsmiljø og ytre miljø	5
6	Aktiviteter 2025.....	5
7	Måloppnåelse 2025	14
7.1	Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver...	14
7.2	Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi	14
7.3	Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS	15
8	Økonomi.....	15
8.1	Årsresultat.....	15
8.2	Balanse	18
8.3	Nøkkeltall	19
9	Aksjeselskap	20
10	Konsolidert årsregnskap.....	21
11	Forutsetninger for fortsatt drift	22

Tabell liste

Tabell 1: Gjennomførte salg og erverv i 2025.....	6
Tabell 2: Regnskap Stavanger utvikling KF	16
Tabell 3: Balanse Stavanger utvikling KF	18
Tabell 4: Konsolidert årsregnskap	21

Figurliste

Figur 1: Foretakets kjerneoppgaver, hentet fra foretakets forretningsplan.	3
Figur 2: Regnskap, budsjett og avvik 2025.....	17
Figur 3: Utvikling av lån og kapitalkostnader 2021-2025.....	19
Figur 4: Organisasjonskart konsern	20

1 Oppsummering

I 2025 har Stavanger Utvikling KF hatt et år preget av høy utviklingsaktivitet, både i foretaket og i de underliggende aksjeselskapene, i et krevende eiendomsmarked. Årsregnskapet viser et negativt resultat på 22,4 mill. kroner, noe svakere enn budsjett. Resultatet må ses i sammenheng med kostnader knyttet til prosjektutvikling og nødvendige forberedende arbeider for fremtidig verdiskaping. Samtidig opprettholder foretaket en solid balanse med god egenkapitalandel og tilfredsstillende likviditet.

Gjennom året har foretaket arbeidet målrettet med å realisere eierstrategien. Dette omfatter aktiv tilrettelegging for bolig- og næringsutvikling, gjennomføring av sentrale byutviklingsprosjekter og styrking av den finansielle og organisatoriske strukturen. Et viktig strategisk grep i 2025 har vært etableringen av Stavanger Utvikling Holding AS, som samler eierskap og legger til rette for mer effektiv kapitalforvaltning og tydeligere konsernstruktur. Dette styrker foretakets evne til å håndtere risiko og gjennomføre langsiktige utviklingsløp i tråd med kommunens mål.

Samlet sett vurderes måloppnåelsen i 2025 som god når det gjelder fremdrift i prioriterte utviklingsprosjekter, profesjonalisering av organiseringen og sikring av fremtidig handlingsrom. Det økonomiske resultatet er svakere enn budsjettet, men anses som håndterbart og i tråd med foretakets langsiktige utviklingsmandat og eierstrategi.

2 Eksterne rammebetingelser og markedsutvikling

Til tross for geopolitisk uro var 2025 preget av makroøkonomisk stabilitet. De mer optimistiske ekspertene spådde 2-3 rentekutt i løpet av året og dette ble også fasiten etter at sentralbanken justerte styringsrenten fra 4,5% til 4% i løpet av året. Gjennomsnittlig prisvekst for hele kalenderåret 2025 endte på 3,1% (3,2% året før).

Selv om økonomien i AS Norge (pga. en sterk olje og gasssektor og annen eksportrelatert virksomhet) har vist seg å være seig mot de siste års renteøkninger og prisstigning har dette rammet eiendoms - og bygg og anleggsbransjen mye hardere enn økonomien ellers.

2.1 Markedsutvikling

2025 var et av de svakeste årene for nyboligmarkedet i Norge på mange år. Hovedårsakene er fortsatt høyt rentenivå, økte byggekostnader og redusert kjøpekraft, særlig blant førstegangskjøpere. Flere år med lav boligbygging har bidratt til stor mangel på boliger. Dette reflekteres i en boligprisvekst på 14 % i Stavanger i 2025 (høyest i landet), mot 5-6% nasjonalt.

Nybyggpremien¹ i Stavanger falt fra 47% i 2024 til rett over 30% i midten av 2025, men har per februar 2026 økt til 40% (landets høyeste). Dette medfører et ekstremt press på bruktboligmarkedet og vi antar derfor at bruktboligprisene vil fortsette å øke fremover.

På sikt antar vi at nybyggpremien vil måtte komme ned til et normalt nivå på rundt 25-30%, og at dette vil føre til økt salg av nye boliger.

Stavanger Utvikling er godt posisjonert til å ta del i den antatt kommende oppturen i nyboligmarkedet med våre prosjekter i Jåttåvågen og Atlanteren først og fremst.

Det makroøkonomiske bildet har også hatt en negativ effekt på nybygg innen næringsmarkedet. Økt usikkerhet og kostnadsnivå har medført at det er mer krevende å oppnå tilfredsstillende lønnsomhet i næringseiendom.

¹ Nybyggpremie uttrykker hvor mye mer per kvadratmeter en ny bolig koster sammenlignet med en brukt bolig.

Transaksjonsmarkedet er fortsatt preget av lav aktivitet, og flere planlagte salg er enten utsatt eller trukket som følge av vedvarende avstand mellom selgers prisforventning og kjøpers betalingsvilje.

Forventninger om at det ikke vil komme ytterligere rentekutt i inneværende år kan bidra til at dette «gapet» vedvarer en stund til.

Samlet sett har 2025 vært et krevende år for eiendomsbransjen, der Stavanger skiller seg positivt ut pga. vår sterke posisjon innen olje og gass, samt årevis med stagnerte boligpriser.

Ekspertene ser for seg en fortsatt sterk olje og gass sektor i årene framover og dermed gode utsikter for vår region.

3 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. Foretaket har følgende kjerneoppgaver:



Figur 1: Foretakets kjerneoppgaver, hentet fra foretakets forretningsplan.

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. Foretaket kan etablere og eie aksjeselskap når dette er hensiktsmessig for foretakets virksomhet. Bystyret vedtok revidert eierstrategi og vedtekter i møte den 28.03.2022.

Med utgangspunkt i eierstrategien har SU utarbeidet en forretningsplan for virksomheten. Bystyrets ni overordnede mål er omformet til langsiktige mål (2030) samt årlige operasjonelle mål og tiltak, som styret vedtok sist i januar 2025. Vedtatte mål og tilhørende måloppnåelse omtales i punkt 6 i dokumentet.

Ved behandlingen av budsjettet for 2025 besluttet bystyret at SU skal etablere en utbyttestrategi i løpet av året. I tråd med gjeldende eierstrategi er det utarbeidet en utbyttestrategi for SU basert på følgende prinsipper:

- Økonomisk bærekraft
- Resultatavhengighet
- Kapitalbehov og gjennomføringsevne

Foretakets utbyttestrategi ble vedtatt i bystyremøte 15. desember 2025 under sak om Årsbudsjett 2026 og Handlings- og økonomiplan 2026–2029.

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

4 Organisasjon og utvikling

4.1 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 2025 avholdt 7 styremøter.

4.2 Administrasjon

Det har i løpet av 2025 vært endring i administrativ ledelse ved at tidligere daglig leder, Hans Kjetil Aas, gikk av med pensjon i mars, og ny daglig leder, Odd Egil Flokktveit, tiltrådte 1. september 2025. I mellomfasen var Ørjan Berven konstituert daglig leder. Overgangen har vært planlagt og har ikke påvirket den løpende driften av foretaket.

I løpet av 2025 hadde foretaket et gjennomsnitt på 14 årsverk beregnet over året, fordelt på 16 stillingshjemler. Av disse var 2 stillingshjemler midlertidig vakante i løpet av året. Ved utgangen av året hadde foretaket 15 ansatte, fordelt på 5 kvinner og 10 menn.

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

Foretaket har også løpende eksterne rammeavtaler innen aktuelle fagområder og tjenester.

4.3 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 2025 eier/medeier i flere aksjeselskaper gjennom Stavanger Utvikling Holding AS som ble opprettet i 2025. Eierinteressene i de underliggende selskapene forvaltes gjennom denne strukturen. Det vises til nærmere omtale i kap.9.

I tillegg har foretaket samarbeidsavtaler med:

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

Stavanger utvikling er partner i stiftelsen Grønn By.

4.4 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.

Foretaket har i dag en samarbeidsavtale med Senter for Eiendomsfag. Avtalen gjelder tilrettelagte studier og videreutvikling for ansatte som ønsker videreutvikling innen fagene eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning, eiendomsfinans og tilsvarende.

Stavanger utvikling er lokalisert i leide lokaler i Stavanger sentrum - Bergelandsgata 30.

5 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 lønnssamtaler. Ved lønnsfastsetting tas det, uavhengig av kjønn, hensyn til resultatoppgjør, kompetanse og ansvaret til den enkelte, samt kompleksiteten i stillingen.

Daglig leder utarbeider planer for kompetanseutvikling individuelt med alle ansatte, der utgangspunkt er ansattes ønske og behov for kompetanseutvikling innenfor foretakets ansvarsområde.

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 2025 var på 2,59 %. Ingen av sykefraværene er arbeidsrelatert.

Foretaket har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. I 2025 gjennomførte foretaket vernerunde og oppfølging med bedriftshelsetjenesten, med særlig fokus på forebyggende tiltak. Hovedtemaene var ergonomi og sittestilling på kontoret, samt praktiske tips og veiledning fra fysioterapeut for å forebygge belastningsskader. Foretaket følger kommunens råd og retningslinjer for bruk av hjemmekontor.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ble gjennomført i 2025 og presentert for styret i styremøtet i desember.

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.

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.

6 Aktiviteter 2025

Foretakets eiendeler i balansen består hovedsakelig av tomter og eiendommer som inngår i selskapets utviklingsportefølje. SU KF har samlet tomtereserve på om lag 550 dekar, inkludert arealer øremerket kommunale formål.

Tomtereserven består av flere områder som er planlagt for fremtidig utbygging, blant annet: 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 løpet av 2025 har foretaket gjennomført både salg og erverv av eiendommer. Oversikt over transaksjonene fremgår av tabellen nedenfor.

Eiendomstransaksjon	Gnr/Bnr	Område	Formål
■ Ervervelse	17/17	Ullandhaug	Tomt til ny legevakt
■ Internt salg	7/1537	Austbø	Småhus
■ Internt salg	29/719	Tasta	Småhus
■ Internt salg	17/17	Ullandhaug	Tomt til ny legevakt
■ Eksternt salg	38/1335	Madla/Revheim	
■ Eksternt salg	6/920	Husabøryggen	
■ Eksternt salg	6/921	Husabøryggen	
■ Eksternt salg	6/922	Husabøryggen	
■ Eksternt salg	6/923	Husabøryggen	
■ Eksternt salg	6/924	Husabøryggen	

Tabell 1: Gjennomførte salg og erverv i 2025

Tomtereserven inkluderer også eiendommer som inngår i foretakets eierposisjoner i Hinna Park Utvikling Holding AS (via Jåttåvågen2 AS), Forum Tjensvoll AS og Stokkavik AS. Gjennom disse eierinteressene har foretaket innflytelse på utviklingen av områdene og kan sikre at prosjektene gjennomføres i samsvar med kommunens plangrunnlag, verdiskapingsmål og prinsipper for bærekraftig arealutvikling.

Samlet gir dette foretaket et godt utgangspunkt for å møte fremtidig bolig- og næringsbehov, samtidig som det understøtter kommunens langsiktige strategiske mål for utvikling og forvaltning av kommunale eiendommer.

HINNA PARK 2.0/JÅTTÅVÅGEN 2



Hinna Park/Jåttåvågen – Stavanger Utvikling KF er, via eierskap til Stavanger Utvikling Holding AS og videre Jåttåvågen2 AS, eier av 50% av Hinna Park Utvikling Holding AS (HPUH). Arealene innenfor fase 2 i Jåttåvågen eies av dette selskapet, 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 området har opprinnelig 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 og underliggende datterselskaper tilsvarende vår eierposisjon (50%).

I 2025 har HPU hatt fokus på ferdigstilling av Valhall-prosjektet (Gnist) som innebærer ca. 70.000 m² kontor og næringsarealer. 1. byggetrinn ble overlevert leietager Aker BP 2. januar 2025. iht. kontrakt. Trinn 2 ble overlevert etter avtale i juni 2025. Her er både Aker BP og Aker Solutions leietakere. Begge bygg er fullt utleid og har ca 3.500 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 m² næringsareal samt store offentlige grøntområder og torg når alt er ferdig. Byggetrinn 2 med 39 boliger ble igangsatt i 2025, samt at det ble vedtatt salgsstart for trinn 3 (37 boliger) i januar 2026. Pr januar 2026 er det dermed 132 boliger under bygging og salg i dette området.

SU står for bygging av den felteksterne overordnede infrastrukturen i Hinna Park. I 2025 er ledningsanlegg, adkomstvei, torg og park, Fjordparken, på Odden ferdigstilt og siste etappe av lednings- og veianlegget Avløp Hinna er godt i gang. Detaljplaner for grøntdraget ved Gnist er ferdigstilt og forberedes for anbudsutsendelse.

MADLA REVHEIM



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 er inngått foreløpige utbyggingsavtaler med utbyggere av delfelt B1 og B2. Videre forhandlinger om utbyggingsavtaler er stilt i bero som følge av bystyrets vedtak i juni 2024, der det blir reist spørsmål om revisjon av områdeplan (planvask). Orienteringssak om endring av områdeplan 2424 Madla Revheim ble lagt fram for Utvalg for by- og samfunnsutvikling i møte 19.02.2026. Målet med planrevisjonen er å legge rammer for en mer gjennomførbar utbygging av delfeltene på Madla Revheim, ved å redusere samlet kostnadsnivå. Planendringen vil omfatte:

- Vurdering av rekkefølgekrav
- Vurdering av arealbehov for offentlige formål
- Avklaring av rammer for ivaretagelse av karbonrike areal

Oppstart av planarbeid vil bli meldt før sommeren 2026, og med førstegangsbehandling tidligst innen ca. 1 år. Fremdrift i arbeidet med planrevisjon er usikker og vil avhenge av ressursituasjonen internt i BSP.

I påvente av avklaring planrevisjon har SU prioritert å følge opp delfelt B1 og B2, og i samarbeid med utbyggerne sikre gjennomføring av nødvendige rekkefølgetiltak.

Første del av hovedgrøntområde i tilknytning til felt B1 er ferdigstilt og overlevert til Stavanger kommune. Hovedgrøntområde lengst sør mot Regimentveien er opparbeidet parallelt med byggetrinn 1 av delfelt B2, og vil bli overlevert til Stavanger kommune i løpet av våren 2026.

SU har inngått avtale med Rogaland fylkeskommune om finansiering av rundkjøring i krysset Regimentveien - Madlaveien. Dette er et sentralt rekkefølgetiltak for utbyggingen på Madla-Revheim. Fylkeskommunen har nylig sluttført anbudskonkurranse og valgt entreprenør. Oppstart anleggsarbeid planlegges i løpet av våren 2026. Ny rundkjøring inkludert ny pumpestasjon for Madla-Revheim, Madlaleiren og tilgrensende bebyggelse, forventes ferdigstilt i løpet av 2027.

Detaljregulering av første del av senterområdet S1a er klar for sluttbehandling i løpet av første halvår 2026. Delfelt 6a og 6b på nordsiden av Revheimsveien har fått klarsignal til å starte detaljregulering. Samtidig pågår det planarbeid for Bussveien langs Revheimsveien. For Bussveien er det signalisert mulig første gangs behandling av detaljplan i siste del av 2026.

SU sin hovedoppgave i 2025 har vært å koordinere de ulike utbyggerne og planprosessene på Madla-Revheim. Videre i 2026 blir vår hovedprioritet å følge opp bygging av nytt kryss Regimentveien - Madlaveien, sikre at utbygging og planlegging av igangsatte delfelt ikke stopper opp i påvente av varslet planrevisjon og ellers bidra inn i BSP sitt arbeid med revisjon av områdeplanen.

ATLANTEREN



Området Atlanteren omfatter totalt om lag 880 boliger, hvorav ca. 450 boliger er lokalisert på felt som SU eier. I tillegg eier SU tomter avsatt til etablering av nytt sykehjem, utvidelse av Skeie skole samt en dagligvareforretning.

Øster Hus har ferdigstilt de første 67 boligene og jobber videre med detaljregulering av de tre neste feltene, med et samlet potensial på maksimalt 90 boliger.

I 2025 har SU jobbet med å legge til rette for salg av foretakets første felt. Dette gjelder deler av felt FT til dagligvare /- og boligprosjekt, samt boligfeltene BH og B11.

Det er i løpet av 2025 blant annet gjennomført en markedsdialog med utbyggerbransjen, samhandlet med kommunen om konkurranseprogram og varslet planoppstart for eiendommer som inngår i våre to prosjektkonkurranser.

Per februar 2026 har SU to prosjektkonkurranser ute der målet er å selge felt for utbygging av ca. 100 boliger og en dagligvareforretning.

Avtalene med vinnere av prosjektkonkurransene anslås inngått første halvår 2026 med oppstart regulering i andre halvår 2026. Byggestart antas å komme tidlig i 2028 på våre felt.

VÅLAND SØR



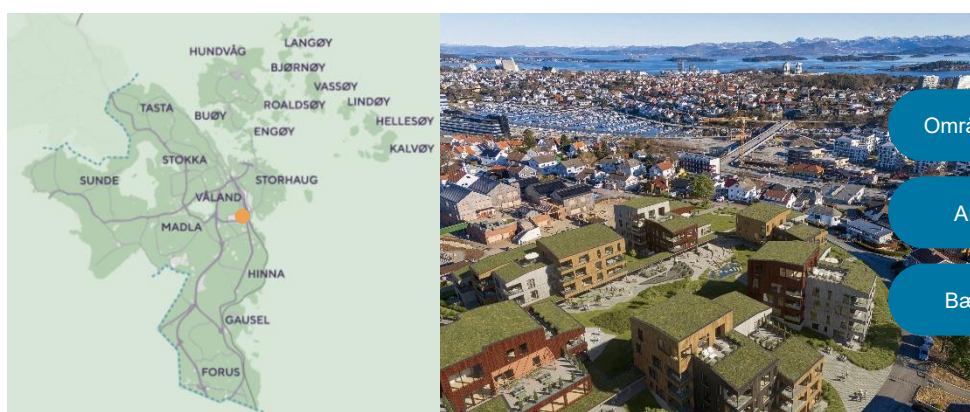
Sykehusområdet Våland – SU disponerer på vegne av Stavanger kommune ca. 44 daa av sykehusområdet på Våland som har et areal på til sammen ca. 150 daa. Det øvrige areal eies av Helse Stavanger (HS).

I 2021 ble det inngått intensjonsavtale mellom SU og HS om samarbeid i forbindelse med planarbeidet med områderegeringsplan (BSP).

I november 2025, sto første trinn av sykehuset på Ullandhaug ferdigstilt. På Våland er nå deler av sykehusvirksomheten fraflyttet. Regjeringen arbeider med å utrede ny finansieringsmodell for sykehusetablering, noe som kan påvirke fremdriften i ferdigstillingen av sykehuset på Ullandhaug og tidspunktet for full frigjøring av arealene på Våland. Salg av eiendom på Våland vil være en sentral faktor for tempoet i denne prosessen.

I 2025 har SU og HS hatt jevnlig møter med BSP for å bidra med sin kunnskap inn i planarbeidet. Høsten 2025 ble planforslaget 1. gangs behandlet og var på høring fram til årsskiftet. SU og HS mener planforslaget, slik det forelå til høring, har et betydelig forbedringspotensial og at det i foreliggende form i stor grad fremstår som ikke gjennomførbart. Områderegeringsplanen skal etter gjeldende framdriftsplan være ferdigstilt Q2 2026, men framdriftsplanen vil trolig bli justert.

TEKNIKEN SØR/VÅLANDSHAGEN



Teknikken sør / Vålandshagen er nå under bygging v/Ineo eiendom og entreprenør Sola bygg.

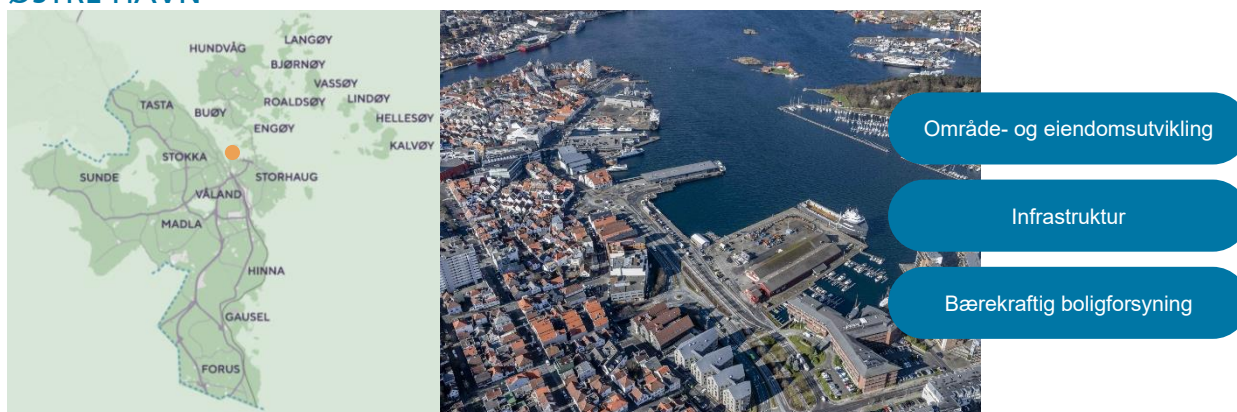
Stavanger utvikling initierte dette pilotprosjektet for sosial bærekraft og offentlig privat samarbeid gjennom en åpen tilbudskonkurranse i 2021 og salg av tomten i 2022. Boligprosjektet har høye ambisjoner og følger opp kommunens visjon om «Vi bygger

fellesskap». Her er til sammen 98 boliger fordelt på seks boligklynger rundt et felles tun, alle med fellesarealer orientert rundt tunet.

Første byggetrinn vil stå ferdig høsten 2027 med til sammen 31 boliger i et felles borettslag. Første byggetrinn inkluderer et bofellesskap med seks selveide boliger for personer med funksjonsnedsettelse, der Stavanger kommune skal drifte personalbasen og fellesarealene. I tillegg inngår fem av til sammen ti startboliger for unge enslige og par under 35 som er 15 % rimeligere enn de øvrige boligene i prosjektet. Fokus på beboermangfold, deleløsninger og gode fellesarealer har gjort dette til et nasjonalt forbildeprosjekt i Husbanken.

De neste byggetrinnene vil ferdigstilles i løpet av 2028 og vil utenom ordinære boliger med fellesskap, inneholde fem startboliger samt et bofellesskap med 29 enheter (Gaining by sharing) etter modell fra Vindmøllebakken, samt en nabolagspark som kan bli en attraktiv møteplass for hele nabolaget. Stavanger utvikling har i 2025 bidratt med kontraktsoppfølging og koordinering i forbindelse med integrering av et bofellesskap med kommunalt drevet base i et ordinært borettslag.

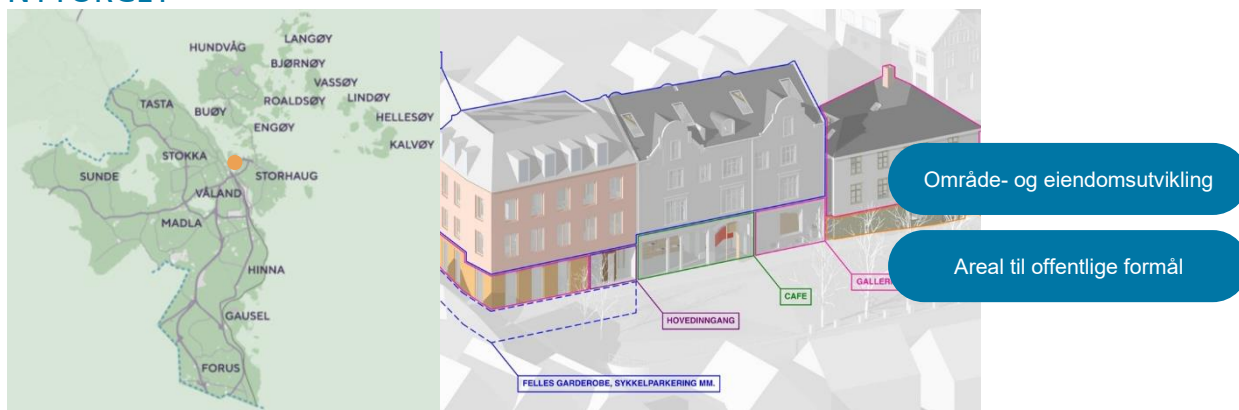
ØSTRE HAVN



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. Vi har siden 2024 jobbet med detaljreguleringsplan for utfylling på Holmen. SU har mål om at slik planen er godkjent ila 2026. Når plan for utfylling på Holmen er ferdigstilt vil arbeidet med detaljregulering av Bekhuskaiaen igangsettes. Arbeidet med Østre Havn vil kreve betydelig innsats fra Stavanger Utvikling i 2026.

NYTORGET



Nytorget er under realisering gjennom utvikling av Mediebyen og opparbeidelse av torget. Byggearbeider for Mediebyen ble igangsatt sommeren 2024. Prosjektet ferdigstilles første halvår 2026.

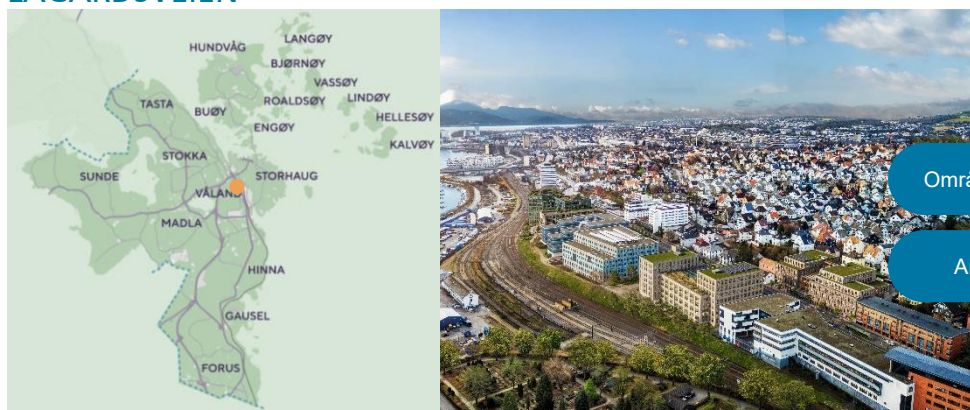
SU har bidratt i få realisert prosjektet (konkurranse om mediebyen og reguleringsplan). Prosjektet gjennomføres av SVG Property AS alene etter at SU har solgt seg ut. Torget utvikles av BMU anlegg i tråd med vinnerforslaget i konkurransen, hvor fase 1 (nedre del) og 2 (foran kirken og Mediabyen) skal være ferdigstilt 1. halvår 2026. Fase 3 (foran Metropolis og BS1) planlegges ferdigstilt når Metropolis og BS1 er realisert.

Trehusene i Kongsteinsgata planlegges rehabilitert. De fire øverste husene planlegges til korttids overnatting (leiligheter), og har som mål å kunne være en del av byens tilbud for besøkende kunstnere bl.a. ifm. residensprogram jf. plan om visuell kunst. De to nederste husene planlegges integrert i nybygg for Metropolis. Det er tett koordinering mellom SU og BMU byggeprosjekter ifm. utviklingen av disse prosjektene. Rehabilitering og drift av de fire øverste husene vil antakelig måtte løses med privatfinansiering og drift. SU arbeider med å avklare løsning for finansiering og gjennomføring i løpet av 2026.

I 2025 ble det fattet politisk vedtak om at felt BS1 kan realiseres gjennom en alternativ gjennomføringsmodell med eget aksjeselskap, fremmed finansiering og utleie på markedsmessige vilkår. I forbindelse med behandling av HØP 26 ble det videre vedtatt at kommunedirektøren kan inngå leieavtale på vegne av Rogaland kunstsenter og Studio 17. Dette er nå lagt til grunn for opprettelsen av Kunstkvartalet Nytorget AS og videre prosesser mot en realisering av prosjektet på felt BS1 i 2026.

Det arbeides med å avklare en finansieringsmodell basert på privat kapital, forutsatt at prosjektet kan oppnå tilstrekkelig leiegrunnlag og en gjennomførbar prosjektkostnad. Kunstsolen inngår ikke i den nåværende løsningen, da prosjektet forutsetter tilstrekkelige leieinntekter for å sikre finansiering. Målet er å avklare leiestruktur og økonomisk bærekraft gjennom 2026, slik at prosjektet kan realiseres dersom finansieringsforutsetningene oppfylles.

LAGÅRDSVEIEN



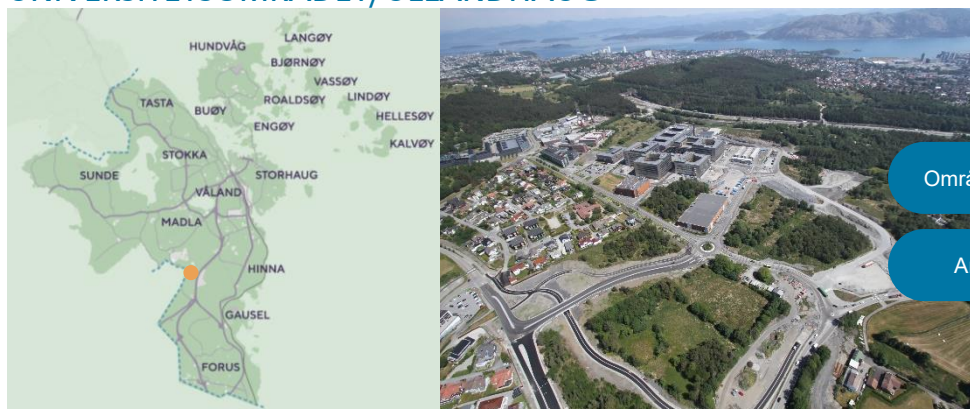
Område- og eiendomsutvikling

Areal til offentlige formål

Lagårdsveien – SU jobber 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. Tinghuset er nå besluttet lokalisert på en annen eiendom i Lagårdsveien, og politiet har forlenget sin leieavtale i dagens politikammer i 10 nye år. Høsten 2024 ble KBA4 introdusert som alternativ for ny videregående skole i sentrum (RFK), dette er en prosess som vi antar avklares i løpet av 2026 der felt KBA4, slik vi ser det, er en svært egnet tomt til formålet.

Felt E7 utvikles av vårt heleide prosjektselskap Lagårdsveien 32 AS. Eiendommen er ferdig detaljregulert, bebyggelse er revet, og forurensing fra brannstasjonsdriften er ryddet opp. Lagårdsveien 32 er nå å regne for en byggeklar tomt. Det jobbes med alternativer for realisering.

UNIVERSITETSSOMRÅDET/ULLANDHAUG



Område- og eiendomsutvikling

Areal til offentlige formål

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. I 2025 inngikk SU avtale om kjøp av tomt til etablering av studentboliger. Tomten overføres til Studentsamskipnaden som en del av et makebytte, der kommunen samtidig overtar studenthjemmet ved Mosvangen.

TASTARUSTÅ B7



Område- og eiendomsutvikling

Bærekraftig boligforsyning

Tastarustå B7 består av 62 boliger fordelt på 30 rekkehus og 32 leiligheter i blokk. Stavanger Utvikling har i løpet av 2025 solgt tomten med prosjekt til Sola Bygg AS. Salget er på vilkår av at dette fortsatt er et etablererboligprosjekt, der Stavanger kommune beholder tildelingsretten gjennom etablererboligordningen. Boliger som ikke blir tildelt skal selges til samme pris i markedet. Oppgjøret for tomten kommer i 2026.

Tildelingen ble gjennomført før jul 2025. Av 154 påmeldte ble 60 godkjent for trekning. Totalt ble det tildelt 25 boliger, alle leiligheter. 27 personer havnet også på venteliste, alle utenom 1 på de minste leilighetene på 55,7 kvm. 6 boliger ble tildelt til påmeldte med startlån. Stavanger kommune har også kjøpt 5 boliger, 3 rekkehus og 2 leiligheter.

Vi ser at interessen for de minste boligene har vært enorm, og skulle gjerne kunne tilbudt flere av disse. En full evaluering utarbeides og presenteres for styret før sommeren 2026.

FORUM TJENSVOLL



Område- og eiendomsutvikling

Forum Tjensvoll - Stavanger Utvikling eier Forum Tjensvoll AS sammen med Coop Norge Eiendom AS. Selskapet utvikler et bygg på i overkant av 5000 m² på Forum, der bygget består av dagligvareforretning, treningssenter og kontor. Det har vært et krevende marked for næringsbygg utenfor sentrumskjernen de siste årene, der det ikke har blitt oppnådd tilstrekkelig utleiegrad for å igangsette bygging. Selskapet er i lovende dialog med flere aktuelle leietagere som forventes å konkluderes i løpet av 2026.

7 Måloppnåelse 2025

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.

7.1 Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver

- Foretaket skal være en ledende, aktiv og fremtidsrettet aktør for å nå kommunens mål om boligproduksjon.
- Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklings-/prosjekter – en aktiv aktør der det er formålstjenlig.
- Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og andre offentlige utbyggingsbehov.
- Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til sosial og klimamessig bærekraft.

Målene realiseres gjennom foretakets prosjektportefølje, som består av komplekse utviklingsprosesser med mange aktører og langsiktig tidshorisont. Målsetningen om å nå kommunens boligproduksjon (jfr. punkt 1 over) skjer gjennom prosjektene i Jåttåvågen, Madla–Revheim, Tastarustå B7, Ullandhaug (studentboliger) og Atlanteren, samt gjennom aktiv bruk av eierrådighet ved eiendomssalg. Overtakelsen av etablererboligordningen har ytterligere styrket det boligsosiale arbeidet.

Foretaket utøver rollen som pådriver gjennom sentrale utviklingsprosjekter, blant annet engasjementet i Hinna Park, utviklingen av Nytorget, tilrettelegging for ny politistasjon og rettsbygning, samt arbeid på universitets- og sykehusområdene på Ullandhaug og Våland. Gjennom disse prosjektene svarer vi ut punkt 2. i målsetningen over.

SU følger eiendomsmarkedet tett for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring og strategiske eiendomsserverv både til offentlige formål og egne utviklingsprosjekter. Arbeidet med å integrere bærekraftsmål i forretningsplanen og styrke intern kompetanse er igangsatt.

7.2 Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi

- Foretaket skal være selvfinansierende og i stand til å foreta strategisk kjøp.
- Foretakets virksomhet skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko.
- Foretaket skal arbeide for å optimalisere verdiene av foretakets/kommunens eiendommer.
- Foretaket skal være en sentral samarbeidspartner for eksterne aktører innenfor bl.a. bolig- og næringsutvikling.

I henhold til eierstrategien skal foretaket være selvfinansierende og ha forsvarlig egenkapital og likviditet sett i lys av virksomhetens omfang og risiko. Foretaket avlegger regnskap etter regnskapsloven, og budsjettmodellen bygger på at løpende driftsutgifter finansieres gjennom gevinster ved eiendomssalg og leieinntekter.

Finansieringsmodellen innebærer en viss grad av uforutsigbarhet, da salgsgevinster forutsetter transaksjoner med eksterne aktører. Leieinntektene fra utviklingseiendommer er begrenset både i nivå og varighet. Tilstrekkelig likviditet er derfor avgjørende for å håndtere svingninger i inntektsgrunnlaget, betjene kortsiktige forpliktelser og dekke økende låneavdrag som følge av årlige låneopptak.

Eiendomsutvikling er kapitalkrevende i en tidlig fase, før avkastning gjør seg gjeldende. Som ledd i å nå målsettingene i de tre første kulepunkter over har en i 2025 etablert Stavanger

Utvikling Holding AS. Dette med tanke på å nyttiggjøre de verdier som ligger i utviklingseiendommene i foretakets portefølje til låneopptak for å finansiere virksomheten. Holdingsstrukturen er nærmere omtalt i kapittel 9.

For å nå mål knyttet til drift og økonomi er det fastsatt 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 %
- Utarbeide utbyttestrategi
- Utarbeidet finansstrategi for Stavanger Utvikling Holding AS

Det målte kravet om at minimum 40 % av arbeidsoppgavene skal knyttes til investeringsprosjekter og viderefakturerbart arbeid ble i 2025 ikke fullt ut oppnådd, da andelen utgjorde 38 %.

Målet om at 20 % av driftskostnadene skal dekkes av utleieinntekter vil kunne bli påvirket av etableringen av det nye holdingsselskapet, da enkelte eiendommer forutsettes overført til selskapet. Dette vil redusere foretakets leieinntekter, ettersom deler av dagens inntektsstrøm vil bli generert i holdingsselskapet.

Ved budsjettbehandlingen i desember 2024 vedtok bystyret at SU skulle utarbeide en utbyttestrategi. Strategien ble ferdigstilt i 2025 og vedtatt til bystyret ifm budsjettbehandling for 2026-2029. Strategien har som formål å sikre forutsigbarhet i eieruttakene, samt etablere en tydelig balanse mellom utbytte og reinvestering i utviklingsprosjekter.

Utbyttestrategien skal bidra til å sikre at utbytte ikke svekker foretakets likviditet, soliditet eller investeringskapasitet. Den skal samtidig legge til rette for at foretaket har tilstrekkelig handlingsrom til å gjennomføre utviklingsprosjekter, med mål om å styrke verdiskapingen og legge grunnlag for et bærekraftig og langsiktig utbytte til kommunen.

Det er allerede vedtatt økt utbytte fra neste år. Dette kan utfordre foretakets kapitalgrunnlag dersom utbyttet tas ut før tilstrekkelig resultat og likviditet er opparbeidet.

Finansstrategi for Stavanger Utvikling Holding er også utarbeidet og vedtatt av selskapets styre. Den utgjør et sentralt styringsverktøy for å sikre kontroll på risiko, kapitalstruktur og kapitalbinding. Strategien fastsetter rammer for finansiering, gjeldsopptak og likviditetsstyring, og skal bidra til en robust og forutsigbar økonomisk utvikling.

7.3 Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS

1) Foretaket skal være en foretrukken arbeidsgiver.

Vi har ikke hatt arbeidsrelatert sykefravær i 2025. Tidligere medarbeiderundersøkelse i regi av SK og medarbeidersamtalene viser at arbeidstakerne er svært godt fornøyde.

8 Økonomi

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

8.1 Årsresultat

I dette kapitlet redegjøres det for regnskapet 2025 og avvik fra revidert budsjett.

Årsresultat framkommer som differansen mellom foretakets samlede inntekter og kostnader i løpet av regnskapsåret. Regnskapet for 2025 viser et negativt årsresultat på kr 22,4 mill., som er kr 2,0 mill. svakere enn budsjettet.

Økonomisk oversikt regnskap	Regnskap 2025	Justert budsjett 2025	Avvik
Sum driftsinntekter	59 199	54 700	4 499
Sum driftskostnader	81 051	74 750	-6 301
Driftsresultat	-21 852	-20 050	-1 802
Sum finanstransaksjoner	-515	-300	-215
Årsresultat	-22 367	-20 350	-2 017
Overføring	-	-	-
Bruk av annen egenkapital	-22 367	-20 350	-2 017

Tabell 2: Regnskap Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1000

Bokførte driftsinntekter i 2025 er kr 4,5 mill. høyere enn budsjettet. Avviket skyldes primært høyere bokført internt eiendomssalg enn forutsatt, samt ikke-budsjetterte refusjonsinntekter knyttet til arbeid utført for andre. Disse forholdene utgjør samlet kr 5,1 mill., med tilsvarende merutgifter på kostnadssiden. Avvikene har dermed ingen resultateffekt.

Eiendomssalg utgjør 74 % av foretakets samlede inntekter i 2025. Samlede salgsinntekter er kr 44,1 mill., hvorav kr 23 mill. gjelder internsalg.

Av dette internsalget utgjør kr 22,6 mill. salg av tomt til ny legevakt. Tomten ble ervervet i 2025 til en høyere nettopris enn opprinnelig forutsatt, som følge av at innbetalingen til rekkefølgetiltak (som skal gjennomføres av kommunen) ble lavere enn lagt til grunn ved oppgjør. Selve tomteprisen og det samlede rekkefølgebidraget er uendret.

Internsalg gjennomføres til selvkost. Som følge av høyere nettopris ved erverv ble også salgsprisen høyere enn budsjettet. Salgsinntekten er benyttet til finansiering av kjøpet.

I salgsinntektene inngår også en etterbetaling på kr 3 mill. knyttet til tidligere salg av Teknikkentomten, som følge av høyere tomteutnyttelse enn forutsatt.

Bokførte driftskostnader var 6,3 mill. kroner høyere enn budsjettet i 2025. Kr 5,1 mill. av dette merforbruket har en tilsvarende motpost på driftsinntektssiden jf. omtale over (merinntekt). Dette gjelder hovedsakelig høyere varekostnader ved salg av eiendom til selvkost, samt drifts- og forvaltningskostnader knyttet til utlegg på vegne av andre.

I forbindelse med kartlegging av eiendomssalg ble det innhentet verddivurderinger for tre boliger. For én av boligene viste verddivurderingen lavere eiendomsverdi enn balanseført verdi, og det ble derfor foretatt en nedskrivning på kr 0,8 mill.

Drifts- og forvaltningskostnadene økte fra kr 11,4 mill. i 2024 til kr 27 mill. i 2025. Økningen skyldes i hovedsak rivning av brannstasjonen i Lagårdsveien og rehabilitering av Sveitervillaen. Det er avsatt kr 19,5 mill. til tiltakene i budsjettet for 2025, hvorav om lag kr 3,1 mill. av bevilgningen er ved utgangen av året ubenyttet og forskjøvet til regnskapsåret 2026.

Foretaket solgte i 2019 arealer i Jåttåvågen. I henhold til inngått salgssavtale er kjøpers kostnader knyttet til håndtering av forurensede masser begrenset til kr 0,5 mill. per byggefelt, mens selger dekker øvrige kostnader. I 2025 er det betalt kr 1,7 mill. som foretakets andel av kostnader til håndtering av forurensede masser i Jåttåvågen. Kostnaden var ikke hensyntatt i budsjettet for perioden.

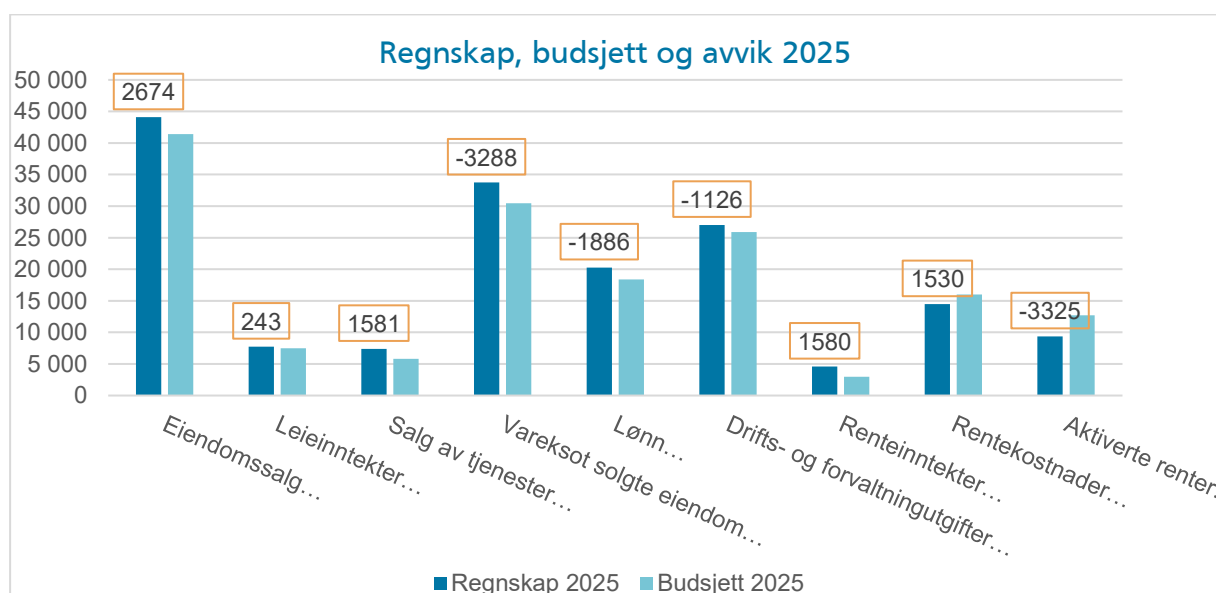
SU har ytelsesbasert pensjonsordning gjennom Kommunal Landspensjonskasse (KLP). Endringer vedtatt i 2024 innebærer livsvarig avtalefestet pensjon (AFP) for årskull født i 1963 og senere. Livsvarig AFP innebærer at AFP ikke lenger er en midlertidig tidligpensjonsordning frem til 67 år, men et varig tillegg til alderspensjonen som utbetales resten av livet. Dette medfører en langsiktig pensjonsforpliktelse for arbeidsgiver.

KLP har vurdert at forpliktelsen knyttet til livsvarig AFP ikke kan beregnes på en tilstrekkelig pålitelig måte, og har derfor tatt den ut av sine beregninger. Som følge av dette ble det inntektsført kr 4 mill. i regnskapet. Etter vår vurdering medfører dette at pensjonsforpliktelsen og tilhørende kostnad ikke fremkommer fullt ut i regnskapet.

Det er derfor estimert at foretakets andel av forpliktelsen til livsvarig AFP utgjør 7,1 mill. kroner, og denne er avsatt i balansen. Foretakets andel er beregnet med utgangspunkt i andel av premiereservene i KLP, med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Lønnskostnader, inkludert sosiale kostnader, arbeidsgiveravgift og styrehonorarer, var ved utgangen av året om lag kr 0,8 mill. lavere enn budsjettet. Samtidig ble aktiverte lønnskostnader høyere enn estimert. Samlet ga dette et mindreforbruk på lønnsbudsjettet på kr 1,2 mill. Som følge av korreksjoner for AFP ble dette imidlertid snudd til et merforbruk på kr 1,9 mill.

Diagrammet nedenfor viser sammenhengen mellom budsjett, regnskap og avvik for 2025.



Figur 2: Regnskap, budsjett og avvik 2025

Tall i hele 1000

8.2 Balanse

Balanseregnskapet viser den bokførte verdien av foretakets eiendeler per 31. desember 2025 og hvordan eiendelene er finansiert. Økonomisk oversikt balanse er vist i tabell 2.

Økonomisk oversikt -balanse	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Endring
Eiendeler			
Anleggsmidler	785 411	783 700	1 711
Omløpsmidler	1 079 211	1 029 042	50 169
Sum eiendeler	1 864 622	1 812 742	51 880
Egenkapital	972 717	995 083	-22 366
Langsiktig gjeld	842 833	782 084	60 749
Kortsiktig gjeld	49 072	35 575	13 497
Sum egenkapital og gjeld	1 864 622	1 812 742	51 880

Tabell 3: Balanse Stavanger utvikling KF

Tall i hele 1000

Verdien av eiendelene består i hovedsak av eiendommer under utvikling, tomteportefølje, gjennomførte investeringer samt finansielle omløpsmidler og fordringer. Verdien av eiendelene er økt med kr 51,9 mill. fra foregående år og skyldes primært årets investeringsaktivitet, gjennomførte eiendomstransaksjoner samt nedskrivninger der balanseført verdi har vært høyere enn gjeldende verdivurdering.

Samlet investeringsnivå i 2025 var kr 95,4 mill., hvorav aktiverte renter utgjør kr 9,4 mill. samt aktiverte timer og indirekte kostnader kr 4,8 mill. Den balanseførte andelen utgjør kr 72,8 mill. Ervervet tomt til ny legevakt er videresolgt i 2025 til kommunen og dermed ikke balanseført.

Av de samlede investeringskostnadene er 69 % disponert til tilrettelegging for overordnet infrastruktur i Jåttåvågen og Atlanteren og 15 % til forskuttering av rekkefølgetiltak ved realisering av undergang i Sandvikveien - i rollen som aktiv aktør for byutvikling. De resterende investeringsutgifter på 16 % er fordelt på flere investeringsprosjekter.

Årets investeringer er finansiert gjennom lån og mottatte refusjoner knyttet til infrastruktur i Jåttåvågen, samt refusjoner knyttet til rekkefølgekrav vedrørende undergang i Sandvikveien. Refusjonene utgjør kr 18,3 mill., og lånefinansiering utgjør kr 55 mill.

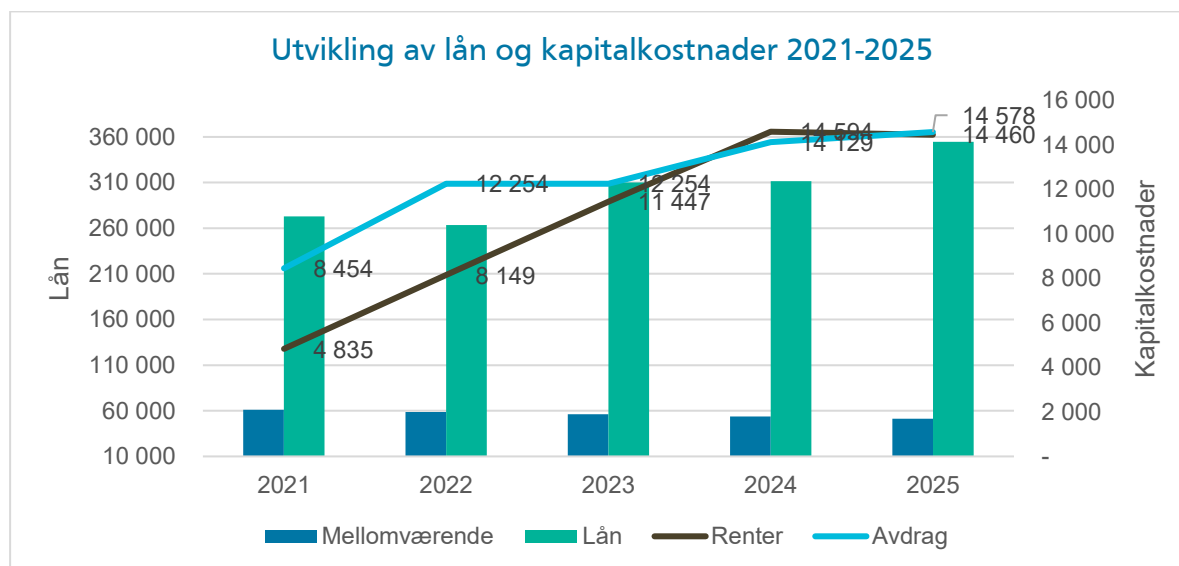
Langsiktig gjeld utgjør en vesentlig del av finansieringen og er hovedsakelig knyttet til låneopptak for å finansiere investeringer i eiendom og infrastruktur. Gjeldsutviklingen følger investeringsnivået og betjenes gjennom ordinære avdrag og rentebetalinger.

Langsiktig gjeld har økt med kr 60,7 mill. i 2025 som følge av nytt låneopptak til finansiering av investeringer, fratrasket betalte avdrag samt økt utsatt inntektsføring av innbetalte refusjoner fra private aktører.

Ved utgangen av 2025 utgjør foretakets samlede lån kr 405,8 mill., fordelt på langsiktig mellomværende mot kommunen på kr 51,25 mill. og lån fra kommunen til finansiering av egne investeringer på kr 354,6 mill. Konto for utsatt inntektsføring utgjør kr 430,4 mill. Beløpene som er avsatt knyttes til infrastrukturiltak som skal overføres kommunen vederlagsfritt ved ferdigstillelse.

Figuren nedenfor viser utviklingen i lån i perioden 2021–2025, med tilhørende utvikling i kapitalkostnader.

I 2025 ble det samlet betalt 14,6 mill. kroner i avdrag og 14,5 mill. kroner i renter til kommunen.



Figur 3: Utvikling av lån og kapitalkostnader 2021-2025

Tall i hele 1000

8.3 Nøkkeltall

Likviditetsgrad 2 er et viktig nøkkeltall som brukes til å vurdere et selskaps evne til å betale sine kortsiktige forpliktelser med de mest likvide omløpsmidlene, det vil si eiendeler som raskt kan omgjøres til kontanter. En likviditetsgrad på 1 eller høyere gir uttrykk at selskapet har tilfredsstillende balanse mellom likvide midler og kortsiktig gjeld.

Likviditetsgrad 2 ved utgangen av 2025 er 3,8, som viser at foretaket har god dekning for kortsiktig gjeld med likvide omløpsmidler.

Soliditet er et nøkkeltall som viser hvor stor andel av selskapets eiendeler som er finansiert med egenkapital (egenkapitalprosent), og indikerer selskapets økonomiske styrke og evne til å håndtere økonomiske utfordringer. En soliditet på 30 - 40 % anses som et akseptabelt nivå. Jo større andel av eiendelene som er finansiert med egenkapital, desto sterkere foretakets finansielle posisjon.

Foretakets egenkapitalprosent utgjør 52 prosent i 2025, mot 55 prosent året før. Dersom man legger til grunn en konsernbetraktning hvor underliggende selskaper inkluderes, utgjør egenkapitalprosent 36 prosent (38 prosent i 2024).

Foretaket fremstår finansielt robust med høy egenkapitalandel og god likviditet. Eiendelene består i hovedsak av utviklingseiendommer og tomteportefølje, noe som innebærer at verdiene i stor grad er knyttet til markedet for eiendom og realisering av prosjekter. Den finansielle risikoen er derfor primært relatert til utviklingstakt, markedsforhold og verdirealisering.

SU har videre betydelige forpliktelser knyttet til aktivitet og prosjekter i aksjeselskapene i konsernstrukturen. Forpliktelsene følger av prosjektgjennomføring, kontraktsinngåelser, finansiering og øvrige økonomiske disposisjoner i de underliggende selskapene. Dette innebærer at det er avgjørende med tilstrekkelig likviditet og løpende økonomisk oppfølging for å kunne møte forpliktelsene og sikre forsvarlig drift.

Etter gjeldende kommunelov er det ikke krav om utarbeidelse av konsernregnskap. Foretakets årsregnskap og den tilhørende økonomiske analysen i årsberetningen gir derfor

kun et bilde av foretakets virksomhet og økonomiske stilling, og omfatter ikke en samlet fremstilling av konsernets virksomhet, økonomiske stilling og forpliktelser i underliggende aksjeselskaper.

Konsernregnskap omtales og presenteres nærmere i kapittel 10.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2025 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2025 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht. kontrollutvalgsforskriften § 8.

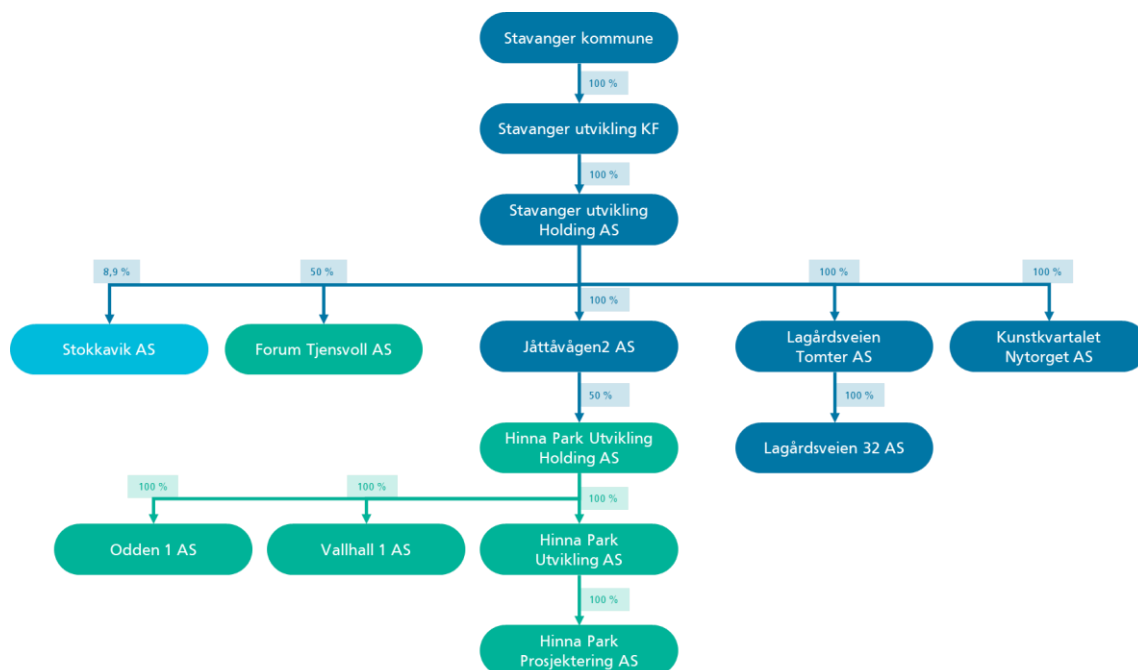
9 Aksjeselskap

Bystyret vedtok ved budsjettbehandling 16.desember 2024 å strukturere eierskapet til Stavanger Utviklings nåværende og fremtidige eiendomsselskaper i et felles holdingselskap. Formålet er å samle eiendomsverdiene i selskapene for å styrke likviditetstilgangen og oppnå mer gunstige lånebetingelser for prosjektselskapene.

På denne bakgrunn ble det i 2025 etablert et heleid datterselskap, Stavanger Utvikling Holding AS. Selskapet ble stiftet ved et kontantinnskudd på kr 1 mill. i aksjekapital. Videre ble Stavanger Utvikling KF sine aksjer i øvrige selskaper (Jåttåvågen2 AS, Lagårdsveien Tomter AS, Forum Tjensvoll AS og Stokkavik AS) overført til det nye aksjeselskapet som tingsinnskudd. Overføringen er gjennomført til økonomisk kontinuitet.

I januar 2026 er også Kunstkvartalet Nytorget AS etablert for utvikling av felt BS1 på Nytorget.

Eierstrukturen er etter dette slik i januar 2026:



Figur 4: Organisasjonskart konsern

Samlet utgjør Stavanger Utvikling KF's eierpost i holdingselskapet om lag kr 783 mill.

Det vises for øvrig til omtale under kapittel 6 om de enkelte datterselskaper og deres aktiviteter.

Årsregnskap for Stavanger Utvikling Holding AS sluttbehandles og godkjennes i generalforsamling i foretakets styremøte den 13.03.2026. Selskapet har i 2025 et underskudd på kr 415 000. Underskuddet foreslås dekket gjennom bruk av selskapets fordringer mot datterselskaper ved motregning/eller konvertering av konserninterne fordringer.

Årsregnskapene for datterselskapene Jåttåvågen2 AS og Lagårdsveien Tomter AS sluttbehandles i generalforsamling i Stavanger Utvikling Holding AS' styremøte den 13.03.2026.

Jåttåvågen2 AS hadde i 2025 et positivt årsresultat på kr 25,5 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.

Lagårdsveien Tomter AS – et prosjektutviklingselskap etablert i 2023 – har tilnærmet kr 0 i årsresultat i 2025.

10 Konsolidert årsregnskap

Det konsoliderte regnskapet viser foretaket og det heleide holdingselskapets konsern, inkludert underliggende aksjeselskaper, som én samlet økonomisk enhet. Interne transaksjoner mellom selskapene er eliminert.

Regnskap 31.12	Stavanger Utvikling KF		Konsolidert	
	2025	2024	2025	2024
Årsresultat	-22 367	-2 051	-9 061	20 354
Egenkapitalprosent	52 %	55 %	36 %	38 %
Likviditetsgrad 2	3,8	5,6	5,5	6

Tabell 4: Konsolidert årsregnskap

11 Forutsetninger for fortsatt drift

Foretaket har i 2025 et negativt resultat på kr 22,4 mill. kroner. Til tross for dette viser foretaket en samlet balanse med betydelige verdier knyttet til eiendomsporteføljen og pågående utviklingsprosjekter. Omløpsmidlene består i hovedsak av tomter og eiendommer, som ikke er de mest likvide eiendelene og dermed ikke uten videre kan realiseres raskt for å dekke kortsiktige forpliktelser.

Med hensyn til foretakets likviditet, evne til å møte kortsiktige forpliktelser samt betjening av fremtidige låneforpliktelser og forpliktelser i underliggende aksjeselskaper, er det nødvendig å styrke og bygge opp egenkapitalen for å sikre gjennomføring av oppgaver som er tillagt foretaket gjennom bystyrets vedtak og handlings- og økonomiplaner.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, basert på foretakets langsiktige verdier, finansieringsstruktur og fremtidige inntektsmuligheter.

Stavanger 13.03.2026

.....

Finn Eide

Styreleder

.....

Mette Vabø

Nestleder

.....

Jostein Eiane

Styremedlem

.....

Eirik Faret Sakariassen

Styremedlem

.....

Dag Mossige

Styremedlem

.....

Eva Hagen

Styremedlem

.....

Tove Marie Sandvik

Styremedlem

.....

Odd Egil Flokketveit

Daglig leder



Odd Egil Flokktveit



Finn Eide



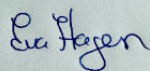
Mette Vabø



Dag Drange Mossige



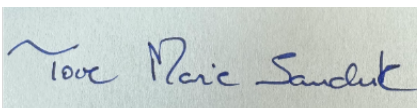
Eirik Faret Sakariassen



Eva Hagen



Jostein Eiane



Tove Marie Sandvik

