

Årsoppgjør 2025

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

RESULTATREGNSKAP

	Noter	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER				
Driftsinntekter				
Eiendomssalg	1	44 074 282	41 400 000	34 700 582
Leieinntekter	2	7 743 284	7 500 000	7 511 582
Andre inntekter	3	7 381 890	5 800 000	5 616 074
Sum driftsinntekter		59 199 456	54 700 000	47 828 238
Driftskostnader				
Varekostnad	4	33 738 026	30 450 000	21 790 108
Lønnskostnad	5	20 286 248	18 400 000	18 250 722
Avskrivning	9	38 554	0	38 554
Tap på krav		16 384	0	0
Annen driftskostnad	6	26 971 558	25 900 000	11 403 367
Sum driftskostnader		81 050 771	74 750 000	51 482 751
Driftsresultat		-21 851 315	-20 050 000	-3 654 513
Finansinntekter				
Renteinntekter	7	4 579 717	3 000 000	6 897 641
Sum finansinntekter		4 579 717	3 000 000	6 897 641
Finanskostnader				
Rentekostnader	8	14 469 579	16 000 000	14 594 863
Aktiverte renter		-9 374 600	-12 700 000	-9 300 400
Sum finanskostnader		5 094 979	3 300 000	5 294 463
Sum netto finansposter		-515 262	-300 000	1 603 177
Årsresultat		-22 366 577	-20 350 000	-2 051 336
Disponering				
Avsatt ubytte		0	0	5 000 000
Overført til annen egenkapital				0
Overført fra annen egenkapital		-22 366 577	-20 350 000	-7 051 336
Disponert årets resultat		-22 366 577	-20 350 000	-2 051 336

Stavanger utvikling KF

BALANSE

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	9	149 447	188 000
Finansielle anleggsmidler	10	785 262 008	783 512 648
Sum anleggsmidler		785 411 455	783 700 648
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	11	890 372 415	828 826 155
Kundefordringer	12	35 643 021	66 243 432
Kundefordringer og andre fordringer	12	10 395 711	8 487 283
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	142 799 389	125 484 702
Sum omløpsmidler		1 079 210 536	1 029 041 571
SUM EIENDELER		1 864 621 991	1 812 742 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	972 716 676	995 083 253
Sum egenkapital		972 716 676	995 083 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	15	6 657 330	4 637 007
Gjeld til Stavanger kommune	16	405 818 166	365 396 000
Utsatt inntektsføring	17	430 357 933	412 051 133
Sum langsiktig gjeld		842 833 429	782 084 140
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 818 174,44	25 580 360,30
Skattetrekk og andre trekk		858 665,00	800 187,00
Skyldige offentlige avgifter		1 493 564,16	1 497 778,98
Annen kortsiktig gjeld		10 901 482,53	7 696 500,87
Sum kortsiktig gjeld	18	49 071 886,13	35 574 827,15
Sum gjeld		891 905 314,96	817 658 966,96
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 864 621 991	1 812 742 219,62

Noter til regnskapet

Note 1 Eiendomssalg		Regnskap 2025	Regnskap 2024
Salg til Stavanger kommune		22 994 890	0
Salg til eksterne		21 079 392	34 700 582
Sum eiendomssalg		44 074 282	34 700 582
Note 2 Leieinntekter		Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer		7 743 284	7 511 582
Sum leieinntekter		7 743 284	7 511 582
Note 3 Andre inntekter		Regnskap 2025	Regnskap 2024
Mottatt infrastrukturbidrag		18 306 800	87 955 569
* Utsatt inntektsføring		-18 306 800	-87 955 569
Salg til kommunen		3 676 702	695 118
Salg til datterselskap		993 013	4 920 956
Salg tilknyttet selskap		262 100	
Annet salg		2 450 075	
Sum andre inntekter		7 381 890	5 616 074
* Gjelder			
Infrastruktur Jåttåvågen	15 353 419		
Anleggsbidrag undergang Sandvikveien	2 953 381		
Sum	18 306 800		
Note 4 Varekostnad		Regnskap 2025	Regnskap 2024
*1 Varekostnad		32 906 271	21 790 108
Nedskrivning eiendom		831 755	0
Sum varekostnad		33 738 026	21 790 108

*1 Kr 22 481 413 gjelder erverv av tomt som både ble kjøpt og videresolgt til kommunen i løpet av 2025.

Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønninger	16 453 464	16 018 937
Arbeidsgiveravgift	2 603 973	2 830 868
*3 AGA livsvarig AFP	872 825	0
*1 Pensjonskostnader KLP	-2 627 633	2 313 438
*2 Tilskudd livsvarig AFP	240 171	
*3 Livsvarig AFP	6 190 250	
Refusjoner	-35 418	-2 947
Annen lønnskostnad	490 647	418 996
Sum lønnskostnader	24 188 278	21 579 292
Overført til varer under tilvirkning	3 902 030	3 328 570
Sum regnskapsmessige lønnskostnader	20 286 248	18 250 722
Antall årsverk	14,0	14,6
	2025	
Lønn til daglig leder	1 753 776	
Avsetning til pensjon	143 516	
Totalt	1 897 292	
Styrehonorar 2025	392 918	
Herav kr 80 842 ,- til styreleder.		

Det er for 2025 kostnadsført kr 138 975 til revisjon.

*1 Pensjonskostnader KLP er i 2025 redusert med kr 3 996 905 pga planendring. Beløpet er tatt ut av balansen og ført som en reduksjon av pensjonskostnaden knyttet mot KLP.

*2 Tilskudd livsvarig AFP er tatt ut beregningen fra KLP. Beløpet er ført mot egen konto i resultatregnskapet.

*3 Det er foretatt avsetning vedr livsvarig AFP på kr 6 190 250 pluss AGA kr 872 825, jfr. Note 15.

Note 6 Annen driftskostnad

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kjøp fra kommunen	21 683 400	52 348 936
Leie lokaler	1 950 549	1 999 110
Påkostning nybygg og anlegg	23 701 203	24 761 345
Kjøp av konsulenttjenester	36 099 313	12 806 014
Kjøp fra idrett og utmiljø/anleggsprosjekter	0	4 263 328
Andre kostnader	3 235 397	4 144 740
Bruk av avsetninger eller anordninger	-172 060	-340 493
Sum annen driftskostnad	86 497 801	99 982 980
Overført til varer under tilvirkning	-59 526 243	-88 579 613
Sum regnskapsmessige driftskostnader	26 971 558	11 403 367

Note 7 Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renteinntekt finansinstitusjoner	4 519 937	6 814 709
Andre renteinntekter	59 781	82 931
Sum renteinntekter	4 579 717	6 897 641

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Mellomværende SVG kommune og		
Stavanger utvikling KF, 6,29%	3 419 373	3 740 067
Lån fra SVG kommune, 3,53%	11 041 068	10 854 201
Andre rentekostnader, kunde	9 139	595
Sum	14 469 579	14 594 863
Overført til varer under tilvirkning	-9 374 600	-9 300 400
Sum finanskostnader	5 094 979	5 294 463

Note 9 Varige driftsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført verdi 01.01	188 000	226 554
Tilgang i regnskapsåret		
Avgang i regnskapsåret		
Avskrivninger i regnskapsåret	38 554	38 554
Bokført verdi 31.12	149 447	188 000

Herav:	
* Bil	39 669
Inventar/utstyr	109 778
	149 447

Note 10 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
*1 Stavanger utvikling holding AS	783 062 250	0
Jåttåvågen2 AS.	0	754 610 430
Lagårdsveien tomter AS	0	15 600 000
Forum Tjensvoll AS	0	8 100 000
Stokkavik AS	0	3 751 815
	783 062 250	782 062 245
Lån til Stokavik AS	1 560 401	888 900
Egenkapitalinnskudd KLP	639 357	561 503
Sum finansielle anleggsmidler	785 262 008	783 512 648

Finansielle anleggsmidler er finansiert slik:
Bruk av egne midler

Foretakets navn	Forretn.kontor	Eierandel
	Bergelandsgt. 30	
*1 Stavanger utvikling holdin	Stavanger	100,00 %

Stavanger utvikling holding AS

Årets resultat	0
Egenkapital	783 062 250

Jåttåvågen2 AS

Årets resultat	30 268 582
Egenkapital	836 261 775

Lagårdsveien tomter AS

Årets resultat	213 923
Egenkapital	15 885 421

Forum Tjensvoll AS

Årets resultat	-77 423
Egenkapital	16 100 797

Stokkavik AS

Årets resultat	-1 311 423
Egenkapital	25 759 414

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 2025	Regnskap 2024
Bokført verdi 01.01	828 826 155	747 125 152
Overføring fra Stavanger kommune		2 212 529
Overført fra drift	72 802 873	101 208 583
Kjøp av eiendommer		70 000
*1 Varekostnad solgte tomter	(10 424 858)	(21 790 108)
Nedskrivning eiendommer	(831 755)	-
Bokført verdi 31.12	890 372 415	828 826 155

*1 I tillegg kommer erverv av tomt (kr 22 481 413) som både ble kjøpt og videresolgt til kommunen i løpet av 2025.

Note 12 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende.

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

Kundefordringer	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Samme konsern	28 336 139	22 189 219
* hvorav Stavanger kommune	28 084 689	21 899 134
* hvorav selskap 23	251 450	290 085
Datterselskap/tilknyttet selskap	1 428 460	37 237 540
Andre	6 278 422	7 216 673
Sum kundefordringer	36 043 021	66 643 432
Avsetning tap på kundefordringer	-400 000	-400 000
Netto oppførte kundefordringer	35 643 021	66 243 432

Andre fordringer	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Momskompensasjon	3 690 419	795 854
MVA	467 376	251 102
Fordring refusjon syke- og foreldrepenger	3 936	0
* Anordning inntekter og forskuddsbet kostnader	6 233 980	7 440 327
Sum andre fordringer	10 395 711	8 487 283

Beløpet gjelder:		
Restoppgjør salg av Sirikjær opsjonstomt	5 979 000	5 979 000
Restoppgjør salg av Teknikken		1 342 351
Depositum leie	-119 862	
Anordning inntekter	-610 421	-866 288
* Andre forskuddsbetalte kostnader	985 263	985 263
	6 233 980	7 440 327

Note 13 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 899473 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.858665.

Note 14 Annen egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	995 083 253	999 922 060
Overføring eiendommer fra selskap 1		2 212 529
Årsresultat	(22 366 577)	-2 051 337
Avsatt utbytte	-	-5 000 000
Egenkapital 31.12.	972 716 676	995 083 253

Note 15 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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 tjenstepensjon for de ansatte. Dette gjelder alders-, uføre-, etterlatte-, tidligpensjon, AFP og betinget tjenstepensjon. Årskull født før 1963 er sikret tidligpensjon og AFP 62-67 år. Årskudd født fra 1963 er sikret betinget tjenstepensjon eller livsvarig AFP.

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

Selskapet har benyttet NRS beregning fra januar 2026.

Det er i tillegg foretatt et estimat på AFP livsvarig.

Ved beregning av estimatet har en tatt utgangspunkt i Stavanger utvikling KF sin premiereserve sett i forhold til total premiereserve for KLP. Dette er beregnet til kr 6 190 258.

Det er innbetalt totalt kr 2 593 129 i pensjon til KLP. I tillegg er det betalt kr 240 171 i tilskudd til livsvarig AFP. Av innbetalt beløp utgjør beregnet reguleringspremie kr 1 464 406.

Overføringer fra premiefond har redusert innbetalingene med kr 983 225.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 272 473	2 924 500
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	1 432 769	1 214 974
Avkastning på pensjonsmidler	-2 105 317	-1 609 981
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	76 598	80 798
Netto pensjonskostnad	1 676 523	2 610 291
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	236 390	368 051
Resultatført aktuarielt tap (gevinst)		4 128
Resultatført planendring	-3 996 905	
*1 Resultatført pensjonskostnad	-2 083 992	2 982 470
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	-1 732 625	3 543 107
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (tap)	1 377 019	520 877
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	(355 606)	4 063 984
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	(50 139)	573 022
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	(405 745)	4 637 006
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,90 %	3,90 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	4,00 %
G-regulering	3,75 %	3,75 %
Forventet pensjonsøkning	2,75 %	3,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	6,20 %	5,90 %
Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som aktuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2025.		
Avstemming		
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	4 637 007	4 329 835
Resultatført pensjonskostnad inkl aga og adn	-2 083 992	2 982 470
Aga innbetalt premie/tilskudd	-365 631	-330 602
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-2 593 129	-2 344 696
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år	-405 745	4 637 007
Livsvarig AFP	6 190 250	0
AGA av livsvarig AFP	872 825	0
Sum avsetning	7 063 075	0
Sum pensjonsforpliktelser inkl avsetninger	6 657 330	4 637 007

*1 Beløpet framkommer slik	
Ført på konto for pensjonsforsikring i Visma	(2 627 633)
Tilskudd sikringsordningen	(11 275)
2694 Ansattes andel	318 526
AGA av netto pensjonskostnad	236 390
Resultatført pensjonskostnad KLP	(2 083 992)

Note 16 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2025 gjeld til Stavanger kommune på kr 405 818 166 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.25	Avdrag	Lån 31.12.24
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	51 250 000	2 500 000	53 750 000
** Lån fra SVG kommune	354 568 166	12 077 834	311 646 000
Sum lån	405 818 166	14 577 834	365 396 000

- * 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 2025 var 6,29%
- ** Lånene nedbetales over 30 år. Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2025 var 3,53%.

Note 17 Utsatt inntektsføring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Utsatt inntektsføring	430 357 933	412 051 133
*	430 357 933	412 051 133
* Gjelder:		
Utsatt inntektsføring Jåttåvågen2	373 176 390	357 822 971
Undergang Sandvikveien	20 860 204	17 906 823
Utsatt inntektsføring Atlanteren	36 321 339	36 321 339

Note 18 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld		
Andre	29 449 947	7 901 839
Nærstående parter	6 368 227	17 678 521
Sum leverandørgjeld	35 818 174	25 580 360
Skattetrekk og andre trekk		
Forskuddstrekk	858 665	800 187
Sum skattetrekk og andre trekk	858 665	800 187
Skyldig offentlige avgifter		
Mva	631 605	616 294
Arbeidsgiveravgift	605 045	629 834
Påløpt avgift av feriepenger	256 914	251 651
Sum skyldige offentlige avgifter	1 493 564	1 497 779
Annen kortsiktig gjeld		
Påløpte feriepenger	1 822 086	1 784 315
* Andre kostnader	9 079 397	5 912 186
Annen kortsiktig gjeld	10 901 483	7 696 501
Sum kortsiktig gjeld	49 071 886	35 574 827
* Herav:		
Anordning utgifter	6 084 337	2 730 758
Teknikken	2 268 695	2 413 473
Påløpte renter	453 656	467 955
Sirikjær	272 720	300 000
Sum	9 079 408	5 912 186

Stavanger ____ / ____ - ____

Finn Eide
Styreleder

Mette Vabø
Nestleder

Jostein Eiane
Styremedlem

Eirik Faret Sakariassen
Styremedlem

Dag Mossige
Styremedlem

Eva Hagen
Styremedlem

Tove Marie Sandvik
Ansattes representant

Odd Egil Flokketveit
Daglig leder



Odd Egil Flokktveit



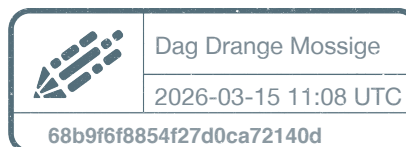
Finn Eide



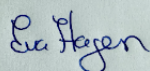
Mette Vabø



Dag Drange Mossige



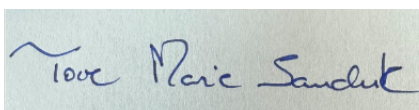
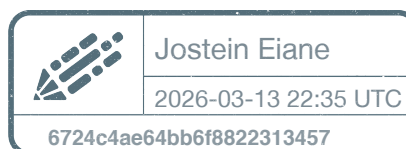
Eirik Faret Sakariassen



Eva Hagen



Jostein Eiane



Tove Marie Sandvik

