Stavanger utvikling - signering av årsberetning og årsregnskap

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mauland, Sara Nustad (fødselsdato: 16.07.1976), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Søndeland, Jan Erik Roen (fødselsdato: 27.10.1983), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Hernes, John Peter (fødselsdato: 19.08.1959), signert 22.03.2021 med BankID
- Aas, Hans Kjetil (fødselsdato: 15.05.1958), signert 22.03.2021 med BankID
- Myrhol, Frode (fødselsdato: 29.06.1972), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Kari Nessa Nordtun (fødselsdato: 07.06.1986), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- HAGEN, EVA (fødselsdato: 11.04.1972), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Per Magne Riska Pedersen (fødselsdato: 18.01.1972), signert 22.03.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Stavanger utvikling KF

ÅRSBERETNING 2020

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

Stavanger utvikling KF
Årsberetning 2020

1 FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger utvikling KF (SU) skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket ble vedtatt etablert fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Stavanger utvikling KF`s kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov.
Til grunn for foretaket virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som fremkommer i kommuneplanen, handlings- og økonomiplaner mm.

Foretakets virksomhet skal primært utøves i Stavanger med utgangspunkt i foretakets eiendomsportefølje. Stavanger utvikling KF 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.

Foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke ytes årlig driftstilskudd fra kommunen.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger utvikling KF*, vedtatt av bystyret 9.mai 2016:

- Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon -ledende og fremtidsrettet
- Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklingsprosjekter – en aktiv aktør - der det er formålstjenlig
- Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov
- Foretaket skal ha en sentral posisjon i forhold til eksterne/private aktører – strategisk og operativt – både innenfor bolig- og næringsutvikling
- Til enhver tid arbeide for å optimalisere verdiene av eiendommene i forhold til marked
- Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategisk oppkjøp
- Virksomheten skal være selvfinansierende
- Foretakets handlinger og disposisjoner skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko
- Foretrukken arbeidsgiver

Visjon - *Vi skaper en attraktiv by*
Verdier - *Handlekraft, ansvarlig og modig*

Det er utarbeidet et sett av langsiktige mål for 2025 som underbygger overnevnte strategiske mål (ambisjoner). I tillegg settes det årlige mål.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av
Posten Norge

2 STYRET OG ADMINISTRASJON

Kommunestyret i Stavanger oppnevnte i 2019 styre- og varamedlemmer til kommunale foretak for perioden 2019-2023. Fra 01.01.2020 består styret i Stavanger utvikling KF av sju medlemmer - fem folkevalgte, en ekstern og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fem menn og to kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Styret har utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2020 avholdt 8 styremøter.

Foretaket har 11 årsverk som består av 3 kvinner og 8 menn. I tillegg kommer sentrale økonomiske- og administrative tjenester som deles med Stavanger boligbygg KF, der vår andel utgjør 0,9 årsverk. Utover dette er det inngått egne tjenesteavtaler med støttefunksjoner i Stavanger kommune.

SU er lokalisert i leide lokaler i Stavanger sentrum - Bergelandsgaten 30.

3 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.

SU er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. På bakgrunn av dette er det avholdt flere seminar og prosjektmøter der tverrfaglig satsing og utvikling ble berørt.
I tillegg til kompetanseheving bidrar dette også til bedre felles forståelse av oppgaver som foretaket står overfor, samt bedre samhandling.

Det er gjennomført medarbeidersamtaler med fokus på kompetanseutvikling.

Styret anser arbeidsmiljøet som godt.

I 2020 har en registrert et sykefravær på 1,7 %, som er en økning på 1 % sammenlignet med året før. Noe av sykefraværet er arbeidsrelatert. Det er gjennomført tiltak for å svare ut dette.

SU har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. Det er i 2020 gjennomført vernerunde, spesifikt rettet mot fysisk tilrettelegging av arbeidsmiljø i forbindelse med koronasituasjon. Stavanger utvikling følger kommunens råd og retningslinjer i den anledning. Dette innbefatter blant annet utstrakt bruk av hjemmekontor i tiden etter mars 2020. 2 personer har vært i 10 dagers karantene i forbindelse med nærhet til smittet person i arbeidssammenheng.

Styret godkjente ny Håndbok internkontroll HMS i desember 2020.

Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad påvirke ytre miljø ved fremtidige prosjekter.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

4 AKTIVITET 2020

I 2020 følger vi opp noen av hovedprosjektene våre fra tidligere år og disse krever fortsatt betydelige ressurser fra foretaket.
Disse er - Jåttåvågen 2, nå Hinna Park 2.o (detaljregulering 1. byggetrinn, planlegging av overordnet infrastruktur, selskapsdrift), Nytorget (mulighetsstudier), Teknikken (riving av bygg, programmering og arbeid med konkurransegrunnlag boligprosjekt Teknikken Sør), 3 eiendommer ved Lagårdsveien (konsepter, reguleringsplan), Østre Havn (planprogram, samarbeid SRH IKS om videre utvikling av havneområder), Madla Revheim (forberedelse oppstart prosjektering, grunnlag for utbyggingsavtaler) , Sandvikveien (forhandlinger om bygging av undergang, prosjektering), Atlanteren (anbudsgrunnlag 1. byggetrinn og avtaler Østerhus AS) og Ullandhaug (eiendomsutvikling, samarbeid RFK, evt. lokalisering av ny legevakt).

Flere store utbyggingsområder (Madla Revheim, Jåttåvågen 2 og Atlanteren) er nå i tidligfase for gjennomføring – der SU har ansvar for overordnet infrastruktur. Dette har medført en dreining av ressursinnsats/kompetansebehov.

I 2020 er det fremforhandlet en samarbeidsavtale om utvikling av eiendom på Forum med Coop Norge Eiendom AS/Madla Handelslag AS.

Foruten nevnte utviklingsarbeid, har SU også et ansvar for forvaltning av et større antall eiendommer med tilhørende bygningsmasse. I dette ser vi behovet for å gå til anskaffelse av system for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Samarbeid med BMU Byggforvaltning vurderes.

Alle eiendommer er gjennomgått med den hensikt å avklare hvilke eiendommer som anses å ha utviklingspotensialer og hvilke som kan/bør avhendes.

SU er i 2020 fått overført noen utviklingseiendommer fra Finnøy og Rennesøy kommuner. SU er koblet på utviklingsarbeid av Vikevåg sentrum.

Stavanger utvikling har i 2020 fulgt opp initiativet med å styrke det boligpolitiske samarbeidet og dermed sikre en mer helhetlig og koordinert boligpolitikk på tvers av sektorene og avdelingene i kommunen, inkludert Stavanger boligbygg KF. Dette vil i hovedsak skje gjennom foretakets prioriterte prosjekter med vesentlig innslag av bolig (bl.a. Teknikken Sør, Bekkefaret, Jåttåvågen mv). I tillegg har foretaket bidratt aktivt inn i arbeid med kommuneplanen og også inn i nasjonale nettverk, bl.a. KS sitt arbeid for en mer helhetlig kommunal boligpolitikk. Tiltaket er forankret i foretakets formål å være et effektivt verktøy for å gjennomføre kommunens boligpolitikk, bl.a. gjennom å bidra i tilrettelegging for boligutbygging og også for at denne er nyskapende og bærekraftig.

SU har i 2020 etter vår vurdering forsterket sin posisjon i markedet som en aktiv aktør og tilrettelegger for utbygging i Stavanger.

Selskaper

Stavanger utvikling KF er i dag eier/medeier i følgende selskaper:

- ✓ Jåttåvågen2 AS (100%)
- ✓ Jåttåvågen2 Utvikling AS (50% gjennom Jåttåvågen2 AS)
- ✓ Stokkavik AS (8%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av
Posten Norge

Område- og eiendomsutvikling

Jåttåvågen2 – Arealene ble i 2020 overdratt fra vårt eiendomsselskap Jåttåvågen2 AS til Jåttåvågen2 Utvikling AS i tråd med avtaler inngått i desember 2019. Stavanger utvikling, gjennom Jåttåvågen2 AS eier 50 % av Jåttåvågen2 utvikling AS. Den resterende 50 % andel eies av H2O Eiendom AS, som igjen er eid av OBOS (50 %), Camar Eiendom AS (25 %) og Entra ASA (25 %). Det er nå Jåttåvågen2 Utvikling AS som videreutvikler byggeområdene i Jåttåvågen. Hele planen har et utbyggingspotensiale for bolig/næring på 205.000 m2 BRA, som tilsvarer ca. 1500 boliger og 6000 arbeidsplasser. SU er representert i styret i JV2 Utvikling AS tilsvarende eierposisjon.

I 2020 har Jåttåvågen2 Utvikling AS gjennomført et parallelloppdrag som grunnlag for første detaljreguleringsplan. Dette første byggetrinnet omfatter arealene fra og med skråtårnet og østover mot fjorden. Dette utgjør til sammen ca. 250 boliger, ca. 5.000 kvm næringsareal samt store offentlige friområder som torg, Nautholmen, sjøpromenaden og sjøarealer.

Stavanger utvikling har ansvar for å bygge den overordnede offentlige infrastrukturen, noe som innebærer en betydelig forpliktelse. Utbygging av infrastrukturen er tilpasset utviklingen av området. Infrastrukturen skal finansieres med kostnadsbidrag fra utbygger, men innbetalinger ligger noe frem i tid. Det pågår allerede prosjektering og utbygging av teknisk infrastruktur i deler av området i dag.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger som tilligger SU. Det er inngått avtale om utbygging av området med Østerhus AS. SU har i henhold til avtale prosjektert første etappe av overordnet infrastruktur for planområdet. Opparbeidelse igangsettes våren 2021.

Nytorget – I 2020 har foretaket ferdigstilt mulighetsstudier for kommunen sine utviklingseiendommer C11 og BS1 med den hensikt å bearbeide vinnerforslaget og for å undersøke mulighetene for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis for BS1. Oppstart av regulering av C11 er noe forsinket Dette skyldes ytterlige utredningsbehov fra Entra sin side ifm. at en er enig om å delta i konkurranse om lokalisering av Mediebyen Stavanger med utviklingsprosjektet C11 på Nytorget. Utvikling og rehabilitering av Jugendmuren har ikke blitt prioritert ifb. Covid19 situasjonen.

Sentrallagertomt Forus – Arbeidet ifm. Sentrallagertomt har ikke blitt prioritert i 2020. Forus Lab (lokalisert i tidligere brannstasjon), en møteplass for innovasjon, leies ut til Creator Makerspace som tilrettelegger for aktiviteter og arrangementer i lokalene. SU har arbeidet med relokalisering av VA-verket, der det arbeides med lokalisering til nybygg på Åsen (tidligere Ungdommens motorsportsenter). Når det gjelder videre utviklingsarbeid av sentrallagertomten avventes det ferdigstillelse av *Interkommunal kommunedelplan for Forus.*

Teknikkentomten – Riving av eksisterende bygg ble igangsatt høsten 2020 og ferdigstilles mars 2021. Detaljregulering av nordre del av eiendommen til en 10 avd. kommunal barnehage ble ferdigstilt i 2020. Utarbeidelse av grunnlag for prosjektkonkurranse for et pilotprosjekt for sosiale bærekraftige boliger er igangsatt i samarbeid med Helse og velferd og Stavanger boligbygg, Husbanken og private boligutbyggere. Her er mål om en god beboermiks; familier, seniorer, førstegangsetablerere, økonomisk vanskeligstilte og utviklingshemmede, samt om møteplasser og felleskap.

Lagårdsveien – SU har jobbet aktivt med våre tre eiendommer i Lagårdsveien innenfor rammene i vedtatt KDP-Sentrum. Arbeidet i 2020 har hovedsakelig hatt fokus på å optimalisere rammevilkår for utvikling, og tilrettelegge for mulige interessenter til tomtene som er avsatt til utvikling.

Bekkefaret - SU sine eiendommer omfattes av pågående områderegulering for Bekkefaret. Det er etablert samhandling mellom områdeplanen og det utviklingsarbeidet SU skal gjøre, slik at våre aksjoner er koordinert med planen mtp , grensesnitt og fremdrift. Det er avklart med BSP at SU sin mulighetsstudie tar for seg hele planområdet. Det er utført en egnethetsstudie for eksisterende boligblokk på vegne av Stavanger boligbygg KF. Spørsmålet om å rive eller bevare er en viktig

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

premissgiver for utviklingen av SU sine eiendommer. Studien vil foreligge som beslutningsunderlag 1.kv. 2021.

Ullandhaug/sykehusområde – SU er grunneier til noen mindre teiger i området. I tillegg er Stavanger kommune deleier (15 %) i de eiendommer som Rogaland fylkeskommune besitter. Foretaket er gitt i oppdrag å representere Stavanger kommune som grunneier på området. Det er et formalisert samarbeid med RFK om strategisk prioritering av områder eid i fellesskap og eventuell byggemodning av disse.

Østre Havn – Foretaket har jobbet aktivt sammen med Stavangerregionen havn IKS om tidligfaseutvikling av byutviklingsområdene i Østre Havn. Dette omfatter blant annet deltagelse i arbeidet med planprogram i regi av planavdelingen i Stavanger kommune. Engasjementet er med bakgrunn i inngått samarbeidsavtale om utvikling av havneområder i Østre Havn.

Infrastruktur

Madla Revheim – Stavanger utvikling inngikk høsten 2019 en intensjonsavtale med Hafrsby AS, Masiv og Coop om finansiering og bygging av overordnet infrastruktur for planområdet. Avtalen gir rammer og grunnlag for formelle utbyggingsavtaler. I november 2020 vedtok kommunestyret å fremforhandle utbyggingsavtaler basert på denne avtalen.. Totalt utgjør kostnader til overordnet infrastruktur i størrelsesorden kr. 1 mrd. som adresseres til utbyggere i området. Foretaket har i dag en mindre eiendom som vil kunne gi ca. 200 boenheter. Det er regulert inn et omfattende offentlig program som foretaket på sikt skal utvikle/byggemodne.

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. SU har til hensikt å erverve Essotomten (Bane Nor Eiendom) som er regulert til friområde, men vil avvente videre forhandlinger med grunneier inntil ny områdeplan for Hillevåg er vedtatt. SU har intensjon om å forskottere nødvendige investeringer til infrastruktur, mot anleggsbidrag fra utbyggere.

Sikre offentlige behov

Ny legevakt - Stavanger utvikling har bidratt inn i prosjektgruppen for mulighetsstudie for ny legevakt. I 2020 har foretaket utredet aktuelle tomtealternativer i nærheten av det nye sykehuset på Ullandhaug samt et alternativ innenfor eksisterende sykehusområde. Dette er samordnet med By- og samfunnsplanlegging.

Ny rettsbygning - Stavanger utvikling har frem til mars 2020 hatt en sentral rolle for å fremforhandle avtale om etablering av ny rettsbygning på Bekhuskaien. Arbeidet ble gjort i nært samarbeid med Stavangerregionen Havn IKS. Basert på siste forhandlingsmøte i august 2019, valgte Statsbygg i februar 2020 å avslutte videre arbeid med dette alternativet i påvente av kommende utredning om fremtidig organisering av domstolene i Norge.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

Salg og kjøp av eiendom

I 2020 var det forutsatt salg av en eiendom på Åsen ifm. relokalisering av VA som er lokalisert på Forus i dag. Stavanger kommune ved BMU valgte å avvente beslutning om ny lokalisering – salg ble derfor satt på vent. SU har i 2020 kjøpt nødvendige tilleggsarealer for ny brannstasjon i Lervig og Sandvikveien 8 (Racin eiendommen) til fremtidig offentlige program i Hillevåg bydel.

Sistnevnte eiendom overtas i 2021, derfor blir kjøpet utgiftsført i regnskapsåret 2021.
I tillegg ble det foretatt et strategisk kjøp av eiendommen i Ryfylkegata 67 i Lervig.

Videre har Stavanger utvikling inngått opsjonsavtale for eiendommen 17/1712 ved "Rumag" til Norgesgruppen. Likeså inngått en samarbeidsavtale for utvikling av Multibygget på Stavanger Forum med Coop Norge Eiendom AS og Madla Handelslag AS.

Tomtereserve per 31.12.2020

I de utbyggingsområder der SU har eierposisjon, ligger det en samlet tomtereserve avsatt til utbygging i størrelsesorden 600 daa. Her inngår blant annet Jåttåvågen2 (137 daa), Madla Revheim (86 daa til bolig, næring og offentlig formål, Atlanteren (81 daa), Vassøy (30 daa), Jåttå Nord (17 daa), Husabørryggen Sør (16 daa), Dusavik (1,5 daa), Hillevåg (5 daa), Lagårdsveien (13 daa), Nytorget (3 daa), Sentrallagertomt Forus (45 daa).

I tillegg besitter SU en rekke enkelteiendommer som totalt utgjør ca. 200 daa byggeområder.

Grad av tilrettelegging for boligproduksjon

SU har et langsiktig mål for 2025 knyttet til boligproduksjon - *Være involvert i 30 % av ferdigstilte boliger (del av produksjon) - gjennom salg, samarbeid prosjekt andre utbyggere, tilrettelegge infrastruktur, mm*

I de områder SU er involvert i – primært gjennom samarbeid med ulike utbyggere - ligger det i størrelsesorden et potensiale på 9 000 boliger. I disse utbyggingsområdene besitter SU arealer tilsvarende 1 500 boliger. Her inngår foretakets «andel» i Jåttåvågen2 Utvikling AS.

Markedsutvikling

I Forretningsplan for Stavanger utvikling (2017) ble eiendomsmarkedet analysert. Her kom det klart frem at i dagens marked (også 2020) vil det være fornuftig å erverve tomter til fremtidig bruk. Særlig pekes det på å dra nytte av kjøpers marked for næringseiendommer gjennom langsiktige strategiske kjøp. Et lavt rentenivå bidrar til at attraktive eiendommer med sikre og langsiktige leieavtaler prises høyt, men at det fortsatt er kjøpers marked for utviklingseiendommer i utkanten av sentrumsområdet. Det har i 2020 blitt en betydelig økning i ledigheten i Stavanger sentrum, der det antas at det er 40 000 – 50 000 m2 ledig kontorareal, som i hovedsak skyldes flere større flyttinger internt i sentrum og tilførsel av flere større prosjekt til markedet. På tross av dette har leieprisene holdt seg stabile. Stavanger Utvikling tror at med et tilbud av større kontorarealer i sentrum er det flere aktører som vil søke til sentrum fremover og at den relativt høye kontorledigheten man ser i dag vil absorberes.

Stavanger utvikling vurderer fortløpende strategiske kjøp for å sikre en robust eiendomsportefølje for offentlige program i bydelene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av
Posten Norge

Boligmarkedet anses å være balansert ved at utbudet er godt, og prisene holdes noenlunde i balanse. Dette tilsier at det er lettere for SU å få hånd om arealer til en fornuftig pris sammenlignet med tidligere år. Derimot har markedet vist seg å være svakt mht salg, noe som vil kunne bety mye for når SU legger våre delfelt ut for salg, eks. Atlanteren.

Stavanger utvikling følger kontinuerlig med i eiendomsmarkedet gjennom hele året.

Fremtidig organisering av kommunale foretak i Stavanger kommune

I 2020 er det lagt ned et betydelig arbeid fra foretakets side knyttet til kommunestyrets vedtak om utredning av framtidig organisering av kommunale foretak. Stavanger utvikling har vært tungt involvert i prosessen frem til kommunestyrets vedtak i desember 2020 – der det ble vedtatt å videreføre Stavanger utvikling KF som kommunalt foretak. I tillegg ble det vedtatt at de forretningsmessige oppgaver i Stavanger Boligbygg KF overføres til SU. Dette arbeidet følges opp og fullføres ila Q1 2021. Det ligger også til vedtaket at det skal kjøres en prosess mht avklaring av grensesnitt/samhandling med basis og videre revisjon av foretakets eierstrategi, vedtekter, fullmakter med mer.

5 MÅLOPPNÅELSE

Styret i Stavanger utvikling KF behandlet i styremøte den 22.01.2021 en sak om måloppnåelse 2020. Årlige mål underbygger langsiktige mål 2025, som igjen er basert på bystyrets forventninger gjennom strategiske mål (jfr. Eierstrategi mai 2016)

Målene for 2020 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Disse er gruppert som vist under.

Mål knyttet til plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgaver
Daglig leder er tilfreds med måloppnåelse på dette punkt – tatt i betraktning av følgende merknader. Oppgaver er ofte komplekse, mange aktører, langsiktige prosesser, og til dels beslutninger utenfor vår styring som virker på resultat. Vi sitter med et ansvar – men uten styring på vesentlige punkt. Flere av oppgavene var også i prosess før foretaket ble etablert og dermed gitt en visse føring på vårt oppfølgende arbeid.
For øvrig vil vi bemerke at de arbeider som knyttes til flere av målene er i prosess med planlagt aktivitet. Dette indikerer at vi er på rett vei. En viktig årsak til manglende måloppnåelse er knyttet til vår kapasitet ift. ønsket produksjon/forventninger og manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet. I tillegg må det sies at også vårt arbeid er påvirket av den situasjon alle står i – korona. Dette har preget fremdriften av prosjektene i 2020 – dette er ikke bare et forhold som angår bare SU men alle aktører som knyttets opp mot vårt arbeid.

Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi
Målene har en noe bedre måloppnåelse enn i 2019. Men her gjenstår et betydelig arbeid knyttet til eiendomsforvaltning og utvikling av ulike verktøy for vår virksomhet. Det har gjerne blitt slik at denne type arbeid blir satt noe til side når det er tilvarende stor aktivist på plan- og utviklingsarbeid.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av
Posten Norge

Mål knyttet til SU som arbeidsgiver – organisasjon, personal, HMS
Konkrete mål som delvis er oppnådd. Disse lider også delvis av mangel på kapasitet/prioritering. I tillegg har vi måttet bruke forholdvis store ressurser ifm. fremtidig organisering av KF, noe som ikke var tiltenkt ved inngangen til 2020.

Oppsummert
Restriksjoner knyttet til korona har påvirket samhandling, fremdrift og beslutninger negativt innenfor overnevnte målområder. Daglig leder er på tross av det fornøyd med det som er utrettet i 2020.
En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, videreføres til 2021 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess.
Vi må ha høye ambisjoner for å svare på kommunestyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og det økonomiske handlingsrom vi er gitt. Vi må videre være mere tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk, arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok). Utover dette vil daglig leder henvise til det arbeidet som skal gjøres i 2021 ift. revidert eierstrategi, vedtekter og fullmakter. I den sammenheng må en ha fokus på å balansere eiers ambisjoner opp mot de rammer som gis, og at dette er basert på erfaringer fra snart 5 års virke i Stavanger utvikling KF.

6 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0, etter at der er disponert kr 11,3 mill. fra egenkapital.

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap (Jåttåvåen2 AS) som igjen er eier av 50% av selskapet Jåttåvågen2 utvikling AS for utvikling av tomteområder i Jåttåvågen.

Årsregnskapet for Jåttåvågen 2 AS sluttbehandles i generalforsamling den 12.03.2021. Selskapet hadde et underskudd på kr 6,9 mill. og det innstilles at selskapets underskudd dekkes av innbetalt overkurs. Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet.

Linje	Særbudsjett Stavanger utvikling KF	Regnskap 2020	Justert budsjett 2020	Avvik
1	Sum driftsinntekter	9 952	15 700	-5 748
2	Sum driftskostnader	19 248	25 400	6 152
3	Driftsresultat	-9 296	-9 700	404
4	Sum finanstransaksjoner	-2 036	-2 500	464
5	Ordinært resultat	-11 332	-12 200	868
6	Overført fra annen egenkapital	11 332	12 200	868
7	Årsresultat	0	0	-

Tabell 1: Særbudsjett Stavanger utvikling KF *Tall i hele 1 000*

Foretakets driftsinntekter i 2020 var på kr 10 mill. (linje 1 i tabell over). Inntektene fordeler seg mellom leieinntekter (kr 3,6 mill.), salg av tjenester til aksjeselskapene (kr 0,9 mill.), benyttet andel av statlig tiltakspakke (kr 0,3 mill.), salg til kommunen (kr 0,3), samt diverse refusjoner (kr 4,9 mill.).

Dokumentet er signert digitalt av:
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av
Posten Norge

Refusjonene er i all hovedsak relaterte til prosjektene undergang Sandvikveien (kr 3,2 mill.) og Jåttåvågen (kr 1,3 mill.), og har tilsvarende utgiftspost på kostnadssiden.

Samlede driftsinntekter var kr 5,7 mill. lavere enn budsjettert. Dette skyldes en kombinasjon av utsatt salg av en eiendom som var budsjettert med kr 11 mill. i 2020, samtidig som mottatte refusjoner var høyere enn forutsatt.

I driftskostnader (linje 2) inngår ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten ellers. Dette omfatter blant annet lønnskostnader (kr 7,7 mill.), drift- og vedlikeholdskostnader av eiendommer (kr 2,4 mill.), kjøp av regnskapstjenester og økonomitjenester fra kommunen og Stavanger boligbygg (kr 2,3 mill.), leiekostnader (kr 1,3 mill.), samt diverse driftskostnader, kjøp av tjenester, utbetaling av honorarer og nedskrivning av eiendommer

I henhold til regnskapsloven § 5-2 skal omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. I desember 2020 ble det foretatt verdivurdering av to eiendommer. Verdien på eiendommene er lavere enn balanseført verdi, som medførte at eiendommenes verdi ble nedskrevet med kr 2,6 mill. til sammen.

Årsregnskapet skal utarbeides i samsvar med regnskapsprinsipper jfr. § 4-1 i regnskapsloven.
En av prinsippene er sammenstillingsprinsippet. Sammenstillingsprinsippet tilsier at utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Prinsippet betyr at verdien av ressursene som er brukt til å skape inntekt, skal resultatføres samtidig med at inntekten opptjenes. Når inntekten kommer i fremtidige perioder, skal kostnadsføringen utsettes inntil inntektene opptjenes. Dermed blir slike utgifter balanseført som en eiendel og ikke som en kostnad på resultatregnskapet.

I 2020 utgjør balanseført utgift kr 38,2 mill. (kr 24,6 mill. aktiverte tilvirkningskostnader, kr 6,2 mill. Kjøp av eiendom, kr 4,2 mill. lønnskostnader knyttet til ulike investeringsprosjekter og kr 3,2 mill. aktiverte rentekostnader).

Samlet investeringsnivå i 2020 var kr 41,5 mill. av en justert investeringsramme på kr 50 mill. Investeringene ble finansiert med mottatte refusjoner (kr 1,2 mill.), ubrukte lånemidler (kr 2,3 mill.) og låneopptak (kr 38 mill.).

Foretakets driftskostnader for 2020 var om lag kr 6,2 mill. lavere enn budsjettert. Forskjøvet tidspunkt for salg av eiendommen medførte tilsvarende forskyving av utgiftsføring av balanseført varekostnad for eiendommen. Denne var budsjettert med kr 6,5 mill. Uforutsatt verdinedskrivning av to eiendommer på kr 2,6 mill. reduserte mindreforbruket på varekostnad til kr 3,9 mill. Resterende mindreforbuk på utgiftssiden er i all hovedsak knyttet til lavere resultatførte lønnsutgifter. Dette som følge av at en større andel av lønnskostnader ble balanseført enn budsjettert.

Foretakets driftsresultat i 2020 var på kr –9,3 mill. (linje 3), et ubetydelig avvik fra budsjettet. Driftsresultat er lik foretakets inntekter på den operative driften (omsetning), minus driftens kostnader (varekostnad, lønnskostnader, og andre driftskostnader). Driftsresultatet viser lønnsomheten av selve virksomheten, men tar ikke opp i seg finansielle kostnader og investeringer. Foretaket har som målsetning å øke driftsresultat for å kunne være selvfinansierende på sikt, som er i trå med vedtatt eierstrategi.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår rentekostnader knyttet til konsernintern gjeld korrigert for aktiverte renter. Netto finanstransaksjoner er kr 0,5 mill. lavere enn budsjettert som følge av lavere rente enn forutsatt.

Ordinært resultat (linje 5) i 2020 var kr –11,3 mill. som er kr 0,9 mill. bedre enn budsjettet la opp til som følge av lavere rentesatser i 2020 kombinert med lavere driftsresultat. Etter overføring fra annen egenkapital (linje 6) utgjør årsresultat kr 0 (linje 7).

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

Balanse

Linje	Balanse	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	808 351	808 334	17
2	Omløpsmidler	475 597	454 013	21 584
	Sum eiendeler	***1 283 948***	***1 262 347***	***21 601***
	Egenkapital og gjeld			
3	Egenkapital	923 280	934 611	-11 331
4	Langsiktig gjeld	347 553	316 584	30 969
5	Kortsiktig gjeld	13 115	11 152	1 963
	Sum egenkapital og gjeld	***1 283 948***	***1 262 347***	***21 601***

Tabell 2: Balanse Stavanger utvikling KF *Tall i hele 1 000*

Anleggsmidler (linje 1 i tabell over) er de eiendelene foretaket har til varig eie eller bruk. Bokført verdi av anleggsmidlene var på kr 808,4 mill. ved utgangen av 2020 og består av varige midler (kr 0,2 mill.) egenkapital KLP (kr 0,4 mill.) og aksjer (kr 807,8 mill., som består av kr 804 mill. Jåttåvågen2 AS og kr 3,8 mill. Stokkavik AS).

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, kundefordringer, andre fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 475,6 mill. per 31. desember 2020, noe som er en økning på kr 21,6 mill. fra 2019.

Denne økningen relaterer seg i all hovedsak til økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) med kr 35,6 mill. og reduksjon av bankinnskudd på kr 14 mill. Bankinnskudd per 31.12 utgjorde kr 47,5 mill.

Bokført egenkapital (linje 3) var per 31. desember 2020 på kr 923,3 mill., som er kr 11,3 mill. lavere enn ved utgangen av 2019. Reduksjonen skyldes disponering av egenkapital til saldering av årets regnskapsresultat.

Langsiktig gjeld (linje 4) var per 31. desember 2020 347,6 mill. Dette er en økning på kr 31 mill. i forhold til året før. Økningen er i all hovedsak relatert til nytt låneopptak fra Stavanger kommune (kr 38 mill.), betalt avdrag (kr 7 mill.).

Kortsiktig gjeld (linje 5) ble økt med kr 2 mill. fra 2019 til 2020 og gjelder hovedsakelig økning av leverandørgjeld. I tillegg er det balanseført kr 0,7 mill. av ubrukte statlige midler under kortsiktig gjeld. Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år og utgjorde kr 13,1 mill. ved utgangen av året.

Forholdet mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld kalles likviditetsgraden. Nøkkeltallene forteller noe om foretakets evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser med utgangspunkt i alle eller de mest likvide omløpsmidlene. Likviditetsgrad 2 tar utgangspunkt i de mest likvide omløpsmidlene, og her bør nøkkeltallet være større enn 1. De mest likvide omløpsmidlene er kasse, bank og markedsbaserte plasseringer som er klassifisert som omløpsmidler, og som raskt kan omgjøres i kontanter.

Likviditetsgrad 2 var på 3,9 ved utgangen av fjoråret, som er en nedgang i forhold til året før (5,7).

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge

Soliditet er i økonomi et uttrykk for en bedrifts evne til å tåle tap. En generell hovedregel er at jo større andel egenkapital som finansierer selskapet, jo høyere og bedre er soliditeten.

Foretakets egenkapitalprosent i 2020 var 72 %. Dette er en reduksjon på 17 % i forhold til året før.

Foretaket må ha en viss likvid beholdning siden inn- og utbetalinger ikke kommer på samme tidspunkt. Størrelsen på denne beholdningen vil være avhengig av størrelsen på inn- og utbetalinger. Differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld (arbeidskapitalen) i balanseregnskapet gir også uttrykk for foretakets likvide situasjon.

Arbeidskapitalen ble økt med kr 19,6 mill. i 2020.

7 FORUTSETNING 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 sine kortsiktige forpliktelser, samt betjening av framtidige låneforpliktelser er det nødvendig å bygge opp egenkapital for å kunne realisere oppgaver tillagt av kommunestyret gjennom handlings- og økonomiplaner.

Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Stavanger 12.03.2021

…….	……	…….
Kari Nessa Nordtun	Frode Myrhol	John Peter Hernes
Styreleder		
…….	……	…….
Sara Mauland	Jan Erik Søndeland	Eva Hagen
……		…….
Per Magne Pedersen		Hans Kjetil Aas
		daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 22.03.2021
- Søndeland, Jan Erik Roen (27.10.1983), 22.03.2021
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 22.03.2021
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 22.03.2021
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 22.03.2021
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 22.03.2021
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 22.03.2021
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 22.03.2021

Forseglet av

Posten Norge