Stavanger utvikling - signering av årsberetning 2021

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- HAGEN, EVA (11.04.1972), signert 15.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Vabø, Mette (31.08.1982), signert 15.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Hernes, John Peter (19.08.1959), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Myrhol, Frode (29.06.1972), signert 14.03.2022 med Signicat Sign BANKID
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), signert 15.03.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette 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 2021

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Stavanger utvikling KF
Årsberetning 2021

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 kommer frem 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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Basert på kommunestyrets vedtak i sak 114/20 «*Framtidig organisering av kommunale foretak i Stavanger kommune",* ble forretningsmessige oppgaver fra Stavanger boligbygg KF overført til Stavanger utvikling KF den 01.05.2021. I dette ligger oppgaver knyttet til etablererboliger (forutsatt at kommunen ikke lenger er byggherre for boligene) og oppgaver knyttet til utvikling av de kommunale boligeiendommene som skal transformeres. Sammen med overføring av oppgaver ble det også overført 5 årsverk.

I samme vedtak ba kommunestyret kommunedirektøren om å legge fram forslag til nødvendige endringer i styringsdokumenter for de foretakene som videreføres. Dette skal blant annet omfatte: revidering av vedtekter, revidering av eierstrategier, oppdatering av delegeringsreglementer og oppdatering av budsjettreglement. I 2021 har foretaket i samarbeid med administrasjon i SK jobbet med evaluering og revidering av foretakets eierstrategi. Den skal behandles i kommunestyret i løpet av Q1 2022. Deretter vil det være en oppgave å videreføre vedtatt eierstrategi inn i foretakets øvrige styringsdokumenter og operasjonalisere kommunestyrets forventninger om god samhandling med basis.

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 fire menn og tre kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Styret har utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2021 avholdt 9 styremøter.

Foretaket har ved utgangen av 2021 16 årsverk, 3 kvinner og 13 menn. Dette er en økning på 5 årsverk i forhold til året før og skyldes overføring av ansatte fra boligbygg. Grunnet flere ansatte, samt nye tilførte arbeidsoppgaver har daglig leder funnet det formålstjenlig å etablere en strategisk ledergruppe som skal bistå daglig leder med overordnede strategiske oppgaver.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og for ansatte som deltar i underliggende selskaper.

Det er 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 søkelys på kompetanseutvikling.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

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.

I 2021 har en registrert et sykefravær på 0,8 %, mot 0,9 % i 2020. Ingen av sykefraværene er arbeidsrelatert.

SU har avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Det er utnevnt både verneombud og brannvernleder. Det er i 2021 gjennomført vernerunde, spesifikt rettet mot fysisk tilrettelegging av arbeidsmiljø i forbindelse med koronasituasjon. SU 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.

Foretaket følger regelverket for offentlig anskaffelser og kommunens anskaffelsesstrategi ved innkjøp. Erfaringer tilsier at godt gjennomførte anskaffelser også sikrer kvaliteten på tjenestene som skal leveres. Foretaket har inngått rammeavtale på de konsulenttjenester som benyttes mest, herunder tekniske rådgivingstjenester, verdivurdering og økonomisk rådgiving, arkitekttjenester, og advokattjenester. I tillegg er det inngått avtaler for coaching og kommunikasjon.

Grunnet økt bemanning er det er gjort mindre tilpasninger i foretakets lokaler for å lage arbeidsplass til flere medarbeidere, samt bevare gode funksjonaliteter med mulighet for møtevirksomhet, samtalerom og egne cellekontor ved behov.

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.

4 AKTIVITET 2021

I 2021 har vi fulgt opp hovedprosjektene våre og disse krever fortsatt betydelige ressurser fra foretaket.

Disse er - Hinna Park 2.o (detaljregulering 1. byggetrinn - bolig og næring, detaljregulering 2. byggetrinn - næring, planlegging av overordnet infrastruktur, selskapsdrift), Nytorget (mulighetsstudier og detaljplan C11), Teknikken (riving av bygg, programmering og gjennomføring av tilbudskonkurranse for boligpilotprosjektet), tre 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 (prosjektering av undergang), Atlanteren (anbudsgrunnlag 1. byggetrinn og avtaler Østerhus AS) og Ullandhaug (eiendomsutvikling, samarbeid RFK, lokalisering av ny legevakt).

SU er involvert i utviklingsarbeid av Vikevåg sentrum.

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 2021 er det jobbet aktivt med samarbeidsprosjektet «Idrettshuset» på Stavanger Forum sammen med Coop Norge Eiendom AS/Madla Handelslag AS.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Likeså er det inngått en intensjonsavtale med Helse Stavanger om å sammen bidra inn i planarbeidet med områdereguleringsplanen for Våland sykehusområde, samt realisering av eiendommene.

Foruten nevnte utviklingsarbeid, har SU også et ansvar for forvaltning av et større antall eiendommer med tilhørende bygningsmasse. Det arbeides med en forvaltningsplan av disse.

Alle eiendommer er gjennomgått med den hensikt å avklare hvilke eiendommer som anses å ha utviklingspotensialer og hvilke som kan/bør avhendes. Det arbeides med en verdivurdering av alle våre eiendommer – disse vil foreligge ila Q1 2022

Stavanger utvikling har i 2021 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. Satsningen 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. Boligsatsningen vil i hovedsak skje gjennom foretakets prioriterte prosjekter med vesentlig innslag av bolig (bl.a. Teknikken Sør, Bekkefaret, Jåttåvågen, Atlanteren mv). I tillegg har foretaket bidratt med innspill til kommuneplanen og i nasjonale nettverk.

SU har i 2021 etter vårt syn forsterket sin posisjon i markedet som en aktiv aktør og tilrettelegger for utbygging i Stavanger.

Selskaper pr. 31.12.2021

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

- ✓ Jåttåvågen2 AS (100%)
- ✓ Hinna Park Utvikling AS – tidligere Jåttåvågen2 Utvikling AS (50% gjennom Jåttåvågen2 AS)
- ✓ Stokkavik AS (8%)

Samarbeidsavtaler pr. 31.12.2021

- ✓ Stavangerregionen havn IKS – utvikling av Østre Havn
- ✓ Coop Norge Eiendom AS/Madla Handelslag AS - utvikling av «idrettens hus» på Forumtomten
- ✓ Nytorget 1 AS – planutvikling av Nytorget C11
- ✓ Helse Stavanger – intensjonsavtale om å sammen bidra inn i planarbeidet med områdereguleringsplanen av Våland sykehusområde og realisering av eiendommene

  Det arbeides med endelige avtaler med Helse Stavanger for sykehusområdet på Våland 1) avtale om planutvikling og 2) avtale om realisering av eiendommer innenfor området. Avtalen om planutvikling forventes å være ferdigforhandlet ila Q2 2022.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Område- og eiendomsutvikling

Jåttåvågen2 – Arealene innenfor fase 2 i Jåttåvågen eies nå av Hinna Park Utvikling AS (tidligere navn var Jåttåvågen2 Utvikling AS). Stavanger utvikling, gjennom Jåttåvågen2 AS, eier 50 % av Hinna Park 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 Hinna Park 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 Hinna Park Utvikling AS tilsvarende eierposisjonen.

I 2021 har Hinna Park Utvikling AS nedlagt et betydelig arbeid knyttet til første detaljreguleringsplan, plan 2761. Denne 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. Første planutkast etter gjennomført parallelloppdrag ble levert inn juni 2021, og bearbeidet i løpet av høsten 2021. Plan forventes lagt ut på høring i februar 2022.

Høsten 2021 fremmet Hinna Park Utvikling AS også detaljreguleringsplan (Plan 2791) for næringsområdene vest for skråtårnet og bussveien, hvor det reguleres inn ca 55.000 m2 kontor og næring samt en 6 avdelings barnehage og p-anlegg under bakken. Planen er lagt ut på høring januar 2022.

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. Dette innebærer at Stavanger utvikling i den tidlige fase vi nå er i må forskuttere kostnadene. Det pågår prosjektering av teknisk infrastruktur i deler av området i dag.

Atlanteren – totalt ca. 880 boliger, derav ca. 450 boliger på felt som SU eier. Opparbeidelsen av overordnet infrastruktur for første byggetrinn ble igangsatt i mai 2021 og ferdigstilles tidlig høst 2022. Øster Hus er godt i gang med å bygge de første 67 boligene på feltet.

Nytorget – I 2021 er planforslag for plan 2774 Nytorget C11 tilnærmet ferdigstilt (antatt 1.gangs behandling Q1 2022). Foretaket har sammen med Entra/Hinna Park deltatt i konkurranse om Mediebyen Stavanger, og blitt foretrukket part. Forhandlinger pågår inn i Q1 2022. Samtidig har man etter en politisk bestilling utredet ny lokalisering av ungdom og fritid på C11, sammen med et offentlig parkeringsanlegg. For BS1 er det igangsatt utredningsprosesser for Rogaland Kunstnersenter /Studio17 i Jugendbygget, samt utredning om en utvikling av hele BS1 for kunstmiljøet, spesielt et eventuelt bachelorprogram for visuell kunst. Toalettanlegget i Jugendmuren har vært stilt i bero grunnet skiftet i C11 og BS1

Sentrallagertomt Forus – Arbeidet ifm. sentrallagertomt har ikke blitt prioritert i 2021. Forus Lab (lokalisert i tidligere brannstasjon), en møteplass for innovasjon, leies ut til Creator Makerspace som tilrettelegger for aktiviteter og arrangementer i lokalene. Det er arbeidet med leieavtale med CM i 2021. Videre har SU hatt dialog med Renovasjons IKS om relokalisering. Renovasjonen ønsker flytting nærmere Ivars anlegg. En slik plassering er avhengig av positivt vedtak i IKDP. Når det gjelder videre utviklingsarbeid av sentrallagertomten avventer vi ferdigstillelse av *Interkommunal kommunedelplan for Forus*. VA- verket ser også på en ny lokalisering av sin virksomhet – jfr. SU sitt engasjement på Åsen.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Teknikken tomten – Riving av eksisterende bygg ble gjennomført mars 2021. Detaljregulering av nordre del av eiendommen til en 10 avd. kommunal barnehage ble vedtatt i 2021. Det er gjennomført tilbudskonkurranse for et pilotprosjekt for sosialt bærekraftige boliger med en god beboermiks, bl.a. et bofelleskap for personer med utviklingshemming og minimum 10 % andel rimeligere boliger i form av etablererboliger, felleskap og fellesarealer og møteplasser ute og inne. Prosjektet er også en pilot for offentlig og privat samarbeid, mellom private utbygger og arkitekt, Husbanken og kommunen. Prosjektet ble vedtatt som pilotprosjekt i formannskapet 10.6.21 og med bevilgning til personalbase i HØP i 2025.

Lagårdsveien – SU har jobbet aktivt med våre tre eiendommer i Lagårdsveien (brannstasjonstomt og 2 eiendommer sør for Skattens Hus) innenfor rammene i vedtatt KDP-Sentrum. Arbeidet i 2021 har hovedsakelig hatt fokus på å optimalisere rammevilkår for utvikling, og tilrettelegge for mulige interessenter til tomtene som er avsatt til utvikling. Omtalte tomter anses som aktuelle for både nytt Tinghus og Stavanger Politistasjon.
SU er med i ressursgruppen for områderegulering Paradis for de av våre eiendommer som berøres av denne. Her er det også utført mulighetsstudie i egenregi for deler av disse eiendommene. Dette er for å belyse utviklingspotensialet for større programmer.

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 aktiviteter er koordinert med planarbeidet, grensesnitt og fremdrift. Mulighetsstudiet er tilnærmet ferdigstilt og følger nå prosessen med områdereguleringen med mål om at disse kan harmoniseres. Reguleringen pågår ut i 2022.

Ullandhaug/universitetsområdet – SU er grunneier til noen mindre teiger langs Madlaveien sør 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, og representerer kommunens eierskap i flere fora. Det er et formalisert samarbeid med RFK om strategisk prioritering av områder eid i fellesskap og eventuell byggemodning av disse. Foretaket vurderer aktivt mulighetene for strategiske kjøp i området.

Østre Havn – Foretaket har jobber 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, og omfattende kartlegging av tekniske og økonomiske forutsetninger for realisering av prosjektene i Østre havn. Engasjementet er med bakgrunn i inngått samarbeidsavtale om utvikling av havneområder i Østre Havn.

Sykehusområdet Våland - Stavanger kommune v/ SU eier ca. 44 daa av sykehusområdet på Våland. Det øvrige areal på til sammen ca 150 daa eies av Helse Stavanger (HS). HS har forutsatt i sin beslutning om flytting og nytt sykehusbygg på Ullandhaug at eiendommen på Våland skal selges for å finansiere nybyggene. Det er derfor avgjørende at planarbeidet starter opp slik at det foreligger en endelig områdereguleringsplan tidligst mulig etter fraflytting i 2024. Det ble inngått intensjonsavtale med Helse Stavanger om å sammen bidra inn i planarbeidet med områdereguleringsplanen som By- og Samfunnsplan (BSP) vil utarbeide om realisering av eiendommene, i juni 2021. Det arbeides videre med å utarbeide endelige avtaler om disse forhold.
Stavanger utvikling har sammen med HS hatt jevnlige møter med BSP for å avklare grunneiers rolle og mulige bidrag inn i områdeplanarbeidet. Pga manglende kapasitet har ikke BSP startet planarbeidet på Våland i 2021 som forutsatt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Forumtomten - Foretaket har sammen med samarbeidspartnere Coop Norge Eiendom AS og Madla Handelslag AS jobbet gjennom 2021 med realisering av "idrettshuset" på Stavanger Forum. I 2021 ble detaljreguleringsplan utarbeidet og innsendt, og progresjonen i prosjektet er god. Det arbeides med avtaler knyttet til mulige leietagere.

Åsen - Stavanger utvikling har i samråd med BMU arbeidet aktivt med å kartlegge mulighetene for fremtidig samlokalisering av kommunale driftsenheter på Åsen.

Stokkavik - Stavanger utvikling eier 8,8% av utbyggingsselskapet Stokkavik AS. Selskapet eier et utbyggingsareal på ca. 300 dekar på Stokkavik i Sola kommune. Arealet inngår i områderegulering for Stokkavik som var på høring høsten 2021, og forventes lagt frem til endelig behandling i løpet av våren 2022. Planen legger til rette for mellom 680-850 nye boliger, næring og offentlig tjenesteyting. Første detaljplan forventes godkjent våren 2023.

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. Avtaleforhandlinger pågår. Byggingen av de første 50 boligene er igangsatt og oppstart på neste felt er planlagt høsten 2022. Stavanger utvikling har derfor, basert på garantier fra utbyggerne, igangsatt prosjektering av hovedanlegg slik at vi ikke kommer på etterskudd i forhold til rekkefølgekrav i områdeplanen.

Foretaket har i dag en eiendom som vil kunne gi ca. 200 boenheter. Det er regulert inn et omfattende offentlig program som foretaket på sikt skal utvikle/byggemodne.

SU er involvert i arbeidet om finansiering av rundkjøring Madlaveien x Regimentsveien (sentralt rekkefølgetiltak for utbygging MR).

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 områderegulering for Hillevåg er vedtatt.

Sikre areal til offentlige bygg og anlegg

Ny legevakt - Stavanger utvikling har bidratt i mulighetsstudie for ny legevakt med vedtak august 2021 om lokalisering innfor OPT2-feltet, plan 2510 innenfor Universitets og sykehusområdet på Ullandhaug i 2021. Foretaket bidrar aktivt inn i prosjektgruppen for detaljregulering og skisseprosjekt, parallelt med å forberede erverv av nødvendig areal.

Ny rettsbygning - Stavanger utvikling hadde frem til mars 2020 en sentral rolle i forhandlingene om etablering av ny rettsbygning på Bekhuskaien. I februar 2020 valgte Statsbygg å avslutte videre arbeid med dette alternativet i påvente av kommende utredning om fremtidig organisering av domstolene i Norge. I 2021 har foretaket jobbet videre med prosjektet i egenregi, da med utgangspunkt å kunne tilby mindre kompliserte kommunalt eide tomtealternativer.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

SU er i løpende dialog med Tingretten i arbeidet med å lokalisere og utvikle alternativ tomt for ny rettsbygning.

Politistasjon - Politiets fellestjenester (PFT) inviterte i oktober 2021 eiendomsmarkedet til en dialogkonferanse for å kartlegge om aktørene kan imøtekomme Politiets behov for leie av nye lokaler. SU meldte seg på konferansen, og har i ettertid spilt formelt inn to tomtealternativer som er godt egnet for nytt politihus. Det antas at i løpet av 2022 vil det bli avgjort hvilke alternativer som skal utredes videre.

Kommunale boligbehov

Foretaket følger gjennom deltakelse i den tverretatlige Utbyggingsgruppen til Helse og velferd, samt oppfølging av Plan for omsorgsbygg og HØP opp løpende behov for areal for sykehjem, bofelleskap mfl. Bl.a. sykehjem og bofelleskap i Jåttåvågen, bofelleskap Teknikken sør. I tillegg gjennom konkrete byggeprosjekter som foretaket gjennomfører på vegne av kommunen.

Byggeprosjekter som SU utfører på vegne av Stavanger kommune

Solborg Terrase borettslag
Prosjektet er foreldreinitiert bofellesskap og er gjennomført som en totalentreprise. Bofellesskapet består av 11 boenheter + 1 base som driftes av Stavanger kommune. Overleveres mars 2022.

Gunnar Warebergsgate
I handlings- og økonomiplan for 2019-2022 er det vedtatt oppføring av 2 bofellesskap + baser som et tilbud for personer med behov for heldøgns omsorg. Bygging vil starte våren 2022 og ferdigstilles høsten 2023.

Tastarustå B7
Pilotprosjekt i "et trygt hjem for alle". 56 nye etablererboliger fordelt på 30 rekkehus og 26 boenheter i 2 leilighetsbygg.. Nye tildelingskriterier ferdigstilles før oppstart byggearbeider som er planlagt våren 2023 og ferdigstillelse/salg sommeren 2025.

Kjøp og salg av eiendom

Foretaket skal fremskaffe eiendommer til kommunale formål etter bestilling fra kommunestyret. I tillegg kan foretaket foreta strategiske kjøp for å dekke fremtidige offentlige arealbehov eller av andre grunner finner det formålstjenlig. Interne salg skjer til selvkost. Kjøp og salg av eiendom regnskapsføres ved tidspunkt for overtagelse av eiendommen.

I løpet av året er det solgt fire eiendommer til Stavanger kommune, til en samlet pris på kr 46,5 mill. Salget omfatter to tomter (brannstasjonstomt i Lervig og barnehagetomt på Teknikken) og to eneboliger (Høyebakken 14 a og 16). I tillegg har SU inngått avtale om salg av en landbrukseiendom på Grannes (ved Rumag). Gjennomføring av avtalen betinger at det gis delingstillatelse og konsesjon.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak 110/20 kjøpte SU tre eiendommer i Dusavik, et område delvis avsatt som friområde og delvis til næring. Det gjelder Finnestadveien 31, Finnestadveien 33 og Finnestadveien 35.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

I tillegg ble det foretatt et strategisk kjøp av Nedre Dalgate 2. I 2020 kjøpte SU en eiendom i Sandvikveien 8 (Racin eiendommen) til fremtidig offentlige program i Hillevåg bydel. Eiendommen ble overtatt i 2021, kjøpet ble utgiftsført i regnskapsåret 2021.

Samlede utgifter til kjøp av eiendommer i 2021 var på kr 81 mill.

Tomtereserve per 31.12.2021

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.
I 2021 fikk SU tilført en del eiendommer fra kommunebydeler Rennesøy og Finnøy som følge av gjennomført kommunesammenslåing. I tillegg ble tomter avsatt til etablererboligformål overført til SU iht oppgavejustering mellom foretaket og kommunen (boligbygg), jfr. kommunestyrets vedtak i sak 114/20 «Framtidig organisering av kommunale foretak i Stavanger kommune".

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*

Her bidrar foretaket med utviklingen av boligprosjekter på egne eiendommer og områder der foretaket har en stor eierandel, slik som pilotprosjektet Teknikken sør, Jåttåvågen 2 (nå Hinna Park) samt Atlanteren. I tillegg bidrar foretaket med tilrettelegging for boligproduksjon gjennom ansvar for overordnet infrastruktur i prioriterte utbyggingsområder. Dette gjelder Madla-Revheim og for enkelte infrastrukturtiltak i Hillevåg. 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 Hinna Park Utvikling AS.

Markedsutvikling

I 2021 var vi fortsatt preget av den globale koronapandemien, med fortsatt inngripende begrensinger i hverdagen. Offentlige støtteordninger, krisepakker, og troen på en normal hverdag har likevel bidratt til god aktivitet i markedet.

På tross av pandemien har vi sett et sterkt boligmarked i regionen. På årsbasis ser man en prisoppgang på rundt 9% – der man nå er på omtrent samme nivå som før oljekrisen. Omsetningshastigheten er på nivå med landet ellers, og antall boliger som tilbys i markedet er synkende. I Stavanger kommune er antallet igangsatte boliger det høyeste på (minst) 5 år, og aktiviteten er god. Markedet oppleves likevel sensitivt for beliggenhet og pris.

Flaskehalser som følge av pandemien og en generell prisøkning på byggevarer har ført til en betydelig økning i byggekostnader. Om dette vil normaliseres, eller om vi står ovenfor en permanent økning i byggekostnader er vi usikre på. Om de økte byggekostnadene er vedvarende reiser det bekymring i de mer økonomisk marginale prosjektene foretaket jobber med, der det kan være utfordrende å (på kort sikt) øke betalingsviljen tilsvarende den generelle kostnadsøkningen.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

For næringsmarkedet var det en positiv utvikling i 2021. En generell nedgang i ledighet, og stigende priser – spesielt i Stavanger sentrum. For Forus er det fortsatt et utfordrende marked med mye ledighet, men også her er det registrert en nedgang i ledig areal. Et lavt rentenivå bidratt til et svært sterkt transaksjonsmarked, der eiendommer med god beliggenhet og sikre langsiktige leieavtaler prises høyt.

Samlet sett kan man se tilbake på et sterkt 2021, der vi tror at den positive trenden vil fortsette i 2022. Det økte kostnadsnivået kan likevel skape utfordringer i enkeltprosjekt.

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

Stavanger utvikling følger kontinuerlig med i eiendomsmarkedet gjennom hele året.

5 MÅLOPPNÅELSE

Styret i Stavanger utvikling KF behandlet i styremøte den 21.01.2022 en sak om måloppnåelse 2021. Årlige mål underbygger langsiktige mål 2025, som igjen er basert på bystyrets forventninger gjennom strategiske mål (jfr. Eierstrategi mai 2016)

Målene for 2021 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. En viktig årsak til manglende måloppnåelse er knyttet til vår kapasitet ift. ønsket produksjon/forventninger og manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet. Vi sitter med et ansvar – men uten styring på vesentlige punkt. Det siste har hatt stor betydning for flere av våre prosjekt i 2021. Madla Revheim og Østre Havn er eksempler på dette.

Utfordring ved fremdrift er i større grad knyttet til prosessuelle forhold.

I tillegg har vi i 2021 - som i 2020 - vært preget av Koronasituasjonen, noe som har dempet noe på den generelle effektivitet innenfor mange samfunnsområder vi jobber inn mot. På tross av dette har vi nådd viktige mål i 2021 ved sentrale prosjekter.

Ellers 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.

Mål knyttet til drift, samarbeid og økonomi

Målene har en bedre måloppnåelse enn i 2020. Vi har fått utviklet et prosjektstyringsverktøy med rapporteringsmodul som svarer ut mye av det som vi selv har påpekt som forbedringer ved vårt arbeid generelt samt prosjektgjennomføring (god bestilling, kapasitet, ressursbruk og bemanning, fremdrift, prioritering, aktiviteter/fremdrift i prosjektene, budsjettgrunnlag, mm)

Vi har også startet et arbeid for verdisetting av vår eiendomsportefølje. Forventes fullført ila Q1 2022. Vi ser stor nytte av kapasitetsøkning vi fikk ved overføring av administrative ressurser fra Stavanger Boligbygg KF pr. 01.05.2021. Dette har vært til uvurderlig nytte. Dette gjelder spesielt arbeid knyttet til økonomi/finans og administrativ systemutvikling.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

I henhold til foretakets eierstrategi skal foretaket være selvfinansierende, og ha forsvarlig egenkapital og likviditet ut ifra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Siden foretaket skal utvise både et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper, er økning av egenkapital begrenset. Det arbeides kontinuerlig med å nå målsetningen om selvfinansiering på sikt. Dette betinger fokus på optimalisering av selskapsdriften, drift av bygg som står tomme, leieinntekter, mm. Foretakets løpende kostnader dekkes ved gevinst ifm eiendomssalg og leieinntekter. Gevinst ved eiendomssalg er dog avhengig om salget skjer internt i kommunen eller til eksterne aktører, der både tidspunkt og pris er markedsstyrt. Gevinst ved salg av eiendommer kan kun realiseres ved salg til eksterne aktører, da salg til kommunen skjer etter selvkostprinsipp.

I første omgang vil det rettes søkelys på inntektspotensiala knyttet til våre bygg/anlegg. I løpet av 2021 har foretaket inngått flere leieforhold, både for nye og eksisterende leieobjekter. Det arbeidet, samt fokus på kostnadsdekkende leie skal fortsette i 2022.

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

Det er i 2021 brukt store interne ressurser i arbeidet med revisjon av foretakets eierstrategi. Vi har valgt å prioritere dette og etter vårt syn vil fremlagte eierstrategi være et meget godt grunnlag for foretakets videre arbeid – derav også vår organisasjon. Ettersom vi i 2021 ble tilført oppgaver og personell (5 årsverk) fra Stavanger Boligbygg KF har vi brukt mye tid på implementering og sette ny organisasjon. Denne overføringen har også gitt oss betydelig ressurser knyttet til administrasjon og økonomi/finans.

Det er som vanlig gjennomført medarbeidersamtaler – noe som viser at vi har særs godt fornøyde medarbeidere. Daglig leder vil bemerke at vi ikke har hatt arbeidsrelaterte sykefravær i 2021 og generelt er lavt sykefravær – 0,8%. Ut ifra erfaringer i ansettelsesprosesser de siste årene – tør vi å påstå at vi er en foretrukken arbeidsgiver.

Oppsummert – utfordringer

Daglig leder er god fornøyd med det som er utrettet i 2021. En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, videreføres til 2022 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). Vi har ambisjoner om at prosjektstyringsverktøyet vil bidra i den sammenheng.

Utover dette vil daglig leder henvise til det arbeidet som skal gjøres i 2022 ift. revidert eierstrategi, vedtekter og fullmakter. I den sammenheng må en ha søkelys på å balansere eiers ambisjoner opp mot de rammer som gis, og at dette er basert på erfaringer fra snart 6 års virke i SU.

Manglende beslutninger/prosesser utenfor vår styringsmulighet har forsinket og komplisert vårt arbeid. Dette er nok noe vi må lære oss å leve med og i større grad hensynta gjennom gode risikovurderinger ved våre prosjekter. Vi må i større grad arbeide inn mot sentrale eksterne aktører (beslutningstagere), for på den måten avklare roller/ansvar og så langt som mulig med forpliktende fremdrift. Dette kan gi en mere forutsigbar prosess og større muligheter til å nå prosjektmålene.

Daglig leder vil ellers nevne at det er brukt store ressurser fra foretakets side ifm revisjon av vår eierstrategi. Vi har der vært proaktiv og mener å ha tilført saken gode og konkrete innspill.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Daglig leder mener at det er mye å gå på for å oppnå en best mulig måloppnåelse ved en større grad av konserntenking og samhandling i Stavanger kommune.

6 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et negativt resultat på kr 7,6 mill. som dekkes opp med overføring fra egenkapitalen. Høyere inntekter, høyere andel av aktiverte kostnader, samt lavere kapitalkostnader gjør at årsresultatet er ca. kr 8,9 mill. bedre enn forventet, og bedre enn i 2020 da årsresultatet var negativt med kr 11,3 mill.

Det er ikke lagt opp til årlig eieruttak fra foretaket. I forbindelse med etableringen ble det imidlertid overført en gjeldsforpliktelse som reflekterer eiendelene som ble overdratt til foretaket. Dette langsiktige mellomværende, mellom foretaket og kommunekassen, forrentes med pengemarkedsrenten med tillegg av 2 %. Dette er en form for utbytte til kommunen. I 2021 utgjør renter til dette mellomværende kr 1,6 mill.

Foretakets eiendomsportefølje består av eiendommer der det foreligger et politisk vedtak om transformasjon, utvikling, annet bruk eller relokalisering, samt eiendommer avsatt til offentlige formål. Markedsverdi av eiendomsporteføljen er nok høyere enn balanseført verdi tilsier.

En del av foretakets samfunnsansvar innebærer å være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Dette er et viktig prinsipp og kostnadsbesparende element for Stavanger kommune. For Stavanger utvikling, isolert sett, har dette prinsippet en negativ økonomisk konsekvens da eiendommer avsatt til offentlig formål selges til kommunen til selvkost og skaper dermed ingen økonomisk merverdi for foretaket.

Det jobbes kontinuerlig med de øvrige eiendommene som ikke er avsatt til offentlige formål. Dette er prosesser som bl.a. må vurdere markedshensyn, utviklingspotensiale og tidspunkt, og som vil kunne gi gevinst på sikt.

Foretakets budsjettmodell legger opp til at løpende driftsutgifter finansieres med gevinst av eiendomssalg og leieinntekter. Denne finansieringsmodell er svært uforutsigbar da en eventuell salgsgevinst bare kan oppnås ved salg av eiendommer til eksterne aktører. Leieinntekter knyttet til slitne utviklingseiendommer er begrenset både mht leienivå og -tidshorisont. I 2021 er det solgt eiendommer for kr 46,5 mill., alle til Stavanger kommune.

For å kunne håndtere endringer i budsjettforutsetninger er det viktig å ha tilstrekkelig likviditet. Tilstrekkelig likviditet er også viktig for å kunne betjene kortsiktige forpliktelser, inkludert låneavdrag som er økende grunnet årlige låneopptak.

I 2021 er det avsatt kr 170 mill. til investeringer til foretakets kjerneoppgaver som er nærmere omtalt i kapittel 1 og 4. Investeringer er i all hovedsak finansiert med låneopptak. For å redusere behov for låneopptak forsøker foretaket å få inn forskuttering av infrastrukturkostnader i Jåttåvågen fra J2, innenfor de rammer som er mulige for selskapet.

Regnskapsanalyse

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap (Jåttåvåen2 AS) som eier 50% av selskapet Hinna Park utvikling AS med ansvar for utvikling av byggeområdene i Jåttåvågen/Hinna park. Som medeier i Hinna Park Utvikling AS er det avtaleforpliktelser knyttet til deltakelse i videre utvikling av eiendommene i Jåttåvågen, herunder finansiering av selskapet i den tidlige fasen før realisering av bygg. Dette krever at Jåttåvågen2 AS har en god kapitalsituasjon. Stavanger utvikling KF

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

har betydelige forpliktelser vedrørende utbygging av infrastruktur som følger av utviklingen av byggeområdene. Jåttåvågen2 AS vil også bidra til forskottering av disse kostnadene innenfor de rammer som er mulig.

Årsregnskapet for Jåttåvågen 2 AS sluttbehandles i generalforsamling den 11.03.2022. Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 15 mill. Det positive årsresultatet relaterer seg i all hovedsak til tillagte renter på selgerkreditt som er aktivert, men ikke innbetalt i 2021.

Rentene har ikke tilført selskapet kontanter, men belaster selskapets likviditet i form av beregnet skatt. Det innstilles at selskapets årsresultat, samt disponering av innbetalt overkurs, til sammen kr 57 mill., disponeres til utbetaling av utbytte i 2022. Utbyttet reflekterer beløpet som kreves for forskuttering av infrastrukturkostnader i Jåttåvågen og som skal gjennomføres i regi av SU.

Årsregnskapet for Hinna Park Utvikling AS sluttbehandles i generalforsamling den 17.03.2022. Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 3,3 mill.

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

Særbudsjett Stavanger utvikling KF	Regnskap 2021	Justert budsjett 2021	Avvik
Sum driftsinntekter	57 710	52 000	5 710
Sum driftskostnader	63 644	65 800	2 156
Driftsresultat	-5 934	-13 800	7 866
Sum finanstransaksjoner	-1 678	-2 700	1 022
Ordinært resultat	-7 612	-16 500	8 888
Overført fra annen egenkapital	7 612	16 500	8 888
Årsresultat	-	-	-

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

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med grunnleggende regnskapsprinsipper og god regnskapsskikk i henhold til Regnskapslovens kapittel 4, § 4-1.
En av prinsippene er sammenstillingsprinsippet som sørger for en fornuftig sammenstilling av inntekter og kostnader, og anses som grunnleggende for å kunne framvise verdiskapningen i en periode best mulig.

Sammenstillingsprinsippet tilsier at utgifter som har medgått til å skape inntekter må sammenstilles med tilhørende inntekter i samme periode.

Dette innebærer at løpende driftsutgifter og utgifter som ikke vil skape en inntekt på sikt, kostnadsføres i resultatregnskapet, mens utgifter som vil skape en inntekt balanseføres og vil bli regnskapsført i samme periode som inntekten.

Driftsinntekter

Foretakets driftsinntekter i 2021 var på kr 57,7 mill. (linje 1 i tabell over). Inntektene fordeler seg mellom salg av eiendommer til kommunen (kr 46,5 mill.), leieinntekter (kr 4,8 mill.), salg av tjenester til kommunen (kr 4,5 mill.), salg av tjenester til aksjeselskapene (kr 0,7 mill.), inntektsført andel av statlig tiltakspakke som ikke ble disponert i 2020 (kr 0,7 mill.), samt diverse refusjoner (kr 0,5 mill.).

Årets salgsinntekter utgjør kr 46,5 mill. og relaterer seg til salg av brannstasjonstomt i Lervig, Høyebakken 16, Høyebakken 14A og delen av Teknikken-tom til barnehageformål. Alle eiendommene er solgt til Stavanger kommune.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

I 2021 er det mottatt kr 31 mill. I refusjoner knyttet til prosjektene Atlanteren og Jåttåvågen, som er iht sammenligningsprinsippet i sin helhet balanseført som utsatt inntekt og har dermed ingen resultateffekt.

I tillegg til gjennomføring av egne prosjekter bistår Stavanger utvikling i ulik grad i gjennomføring av enkelte investeringsprosjekter i kommunen. Dette gjelder blant annet ferdigstillelse av bofellesskap som er påbegynt i regi av Stavanger boligbygg KF og som nå er overført til kommunen (Stokkaveien, Gunnar Warebergs gate og Solborg), oppfølgingsansvar av ferdigstilte etablererboligprosjekter (Husabøryggen, Tastarustå B1 og Tastarustå B7), gjennomføring av prosjektet Madla/Revheim som finansieres over kommunens investeringsbudsjett. I tillegg bistår Stavanger utvikling kommunen med diverse utredninger og mulighetsstudie etter bestilling. Samlet sett det fakturert kr 4,5 mill. knyttet til arbeid som er utført på vegne av kommunen.

Etter samme prinsipper er det fakturert kr 0,7 mill. til aksjeselskapene og gjelder diverse bistand til selskapene.

Samlede driftsinntekter var kr 5,7 mill. høyere enn budsjettert, hvorav kr 1,2 mill. har tilsvarende motpost på utgiftssiden. Dette gjelder inntektsføring av ubenyttet andel av statlig tiltakspakke (kr 0,7 mill.) og diverse refusjoner knyttet til foretakets forskuttering av utgifter i enkelte prosjekter (kr 0,5 mill.). Korrigert for dette forholdet er årets driftsinntekter kr 4,5 mill. høyere enn budsjettert, og er i all hovedsak relatert til at tjenestesalg var kr 3,9 mill. høyere enn antatt, samtidig som foretaket fikk kr 0,6 mill. mer i leieinntekter enn budsjettert, og skyldes inngåtte leieavtaler knyttet til kjøpte eiendommer.

Driftskostnader

I driftskostnader (linje 2) inngår utgifter relatert til varekostnad i forbindelse med salg av eiendommer (kr 45,8 mill.), lønnskostnader (kr 10,7), ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten ellers (kr 5,9 mill.) etter at andel av aktiverte kostnader jfr. sammenstillingsprinsippet er trukket fra (kr 8,2 mill.) og diverse forskuttering av utgifter og disponering av statlig tiltakspakke (kr 1,2 mill.) som har tilsvarende motpost på inntektssiden. Til sammen var driftskostnader på kr 63,6 mill.

Kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten består av kjøp av regnskapstjenester, bedriftshelsetjeneste ol fra kommunen (kr 1,3 mill.), leiekostnader (kr 1,6 mill.), samt diverse drift- og vedlikeholdskostnader av eiendommer, driftskostnader, kjøp av tjenester, utbetaling av honorarer.

I 2021 utgjør balanseført utgift kr 149,8 mill. (kr 59,9 mill. aktiverte tilvirkningskostnader, kr 81 mill. kjøp av eiendom, kr 5,7 mill. lønnskostnader knyttet til ulike investeringsprosjekter og kr 3,3 mill. aktiverte rentekostnader).

Samlet investeringsnivå i 2021 var kr 149,8 mill. av en justert investeringsramme på kr 170 mill. Investeringene ble finansiert med mottatte refusjoner (kr 19,6 mill.), salgsinntekt av Lervig brannstasjon som finansierte årets investering (kr 7,2 mill.), ubrukte lånemidler (kr 7,9 mill.) låneopptak (kr 114 mill.) og egenfinansiering (kr 1,2 mill.).

Foretakets driftskostnader for 2021 var om lag kr 2,1 mill. lavere enn budsjettert. Korrigert for investeringsutgifter som dekkes med refusjoner og ferdigstillelse av vedlikeholdsarbeid finansiert med statlig tiltakspakke – totalt kr 1,2 mill.) utgjør mindreforbruket kr 3,3 mill. Mindreforbruket skyldes høyere andel av aktiverte kostnader.

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

Driftsresultat

Foretakets driftsresultat i 2021 var på kr –5,9 mill. (linje 3), som er kr 7,9 mill. bedre enn budsjettet la opp til. Dette skyldes en kombinasjon av høyere inntekter og høyere aktiveringsandel av kostnader.

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 1 mill. lavere enn budsjettert som følge av lavere rente enn forutsatt.

Ordinært resultat (linje 5) i 2021 var kr –7,6 mill. som er kr 8,9 mill. bedre enn budsjettet la opp til som følge av bedre driftsresultat og lavere rentesatser i 2021 jfr. avsnitt over. Etter overføring fra annen egenkapital (linje 6) utgjør årsresultat kr 0 (linje 7).

Balanse

Linje	Balanse	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Endring
	Eiendeler			
1	Anleggsmidler	808 449	808 351	98
2	Omløpsmidler	624 591	475 597	148 994
	Sum eiendeler	***1 433 040***	***1 283 948***	***149 092***
3	Egenkapital	933 174	923 279	9 895
4	Langsiktig gjeld	484 417	348 256	136 161
5	Kortsiktig gjeld	15 449	12 413	3 036
	Sum egenkapital og gjeld	***1 433 040***	***1 283 948***	***149 092***

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

Eiendeler

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 2021 og består av varige midler på kr 0,3 mill., egenkapital KLP på kr 0,4 mill. og aksjer på kr 807,7 mill. Aksjene består av kr 804 mill. Jåttåvågen2 AS og kr 3,7 mill. Stokkavik AS.

Omløpsmidlene (linje 2) omfatter utviklingseiendommer og tomter, kundefordringer, andre fordringer, bankinnskudd o.l. Bokført verdi av omløpsmidlene var på kr 624,6 mill. per 31. desember 2021, noe som er en økning på kr 149 mill. fra 2020.

Denne økningen relaterer seg i all hovedsak til økning av varebeholdning (utviklingseiendommer og tomter) med kr 121,4 mill., økning av kundefordringer på kr 8,2 og andre fordringer (momskompensasjon, anordnet inntekt og balanseførte forskuddsbetalte kostnader) på kr 1,9 mill. og økning av bankinnskudd på kr 17,5 mill.

Økning av varebeholdning er relatert til balanseførte utgifter på kr 149,8 mill., tillagt kr 17,5 mill. som følge av balansekorrigering, minus justering ifm årets salg av eiendommer på kr 45,8 mill., samt korrigering på kr 0,1 mill. Grunnet manglende kapasitet i regnskapsavdelingen ble foretakets balanse ifm kommunesammenslåing ikke justert før nå. I tillegg er balansen justert for tomter forbeholdt

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

etablererboliger i tråd med overføring av oppgaver knyttet til etablererbolig jfr. vedtak i kommunestyret 114/20. Kundefordringer er foretakets pengekrav i forbindelse med salg av varer og tjenester. Ved utgangen av året var kundefordringer på kr 10,1 mill. Og bankinnskudd per 31.12 utgjorde kr 65 mill.

Egenkapital og gjeld

Bokført egenkapital (linje 3) var per 31. desember 2021 på kr 933,2 mill., som er en økning på kr 9,9 mill. I forhold til året før. Økningen framkommer som en differanse mellom balansejustering knyttet til overførte eiendommer fra kommunen (kr 17,5 mill.) og disponering av egenkapital til saldering av årets regnskapsresultat (kr 7,6 mill.).

Langsiktig gjeld (linje 4) var per 31. desember 2021 484,4 mill. Dette er en økning på kr 136,2 mill. i forhold til året før. Økningen er i all hovedsak relatert til nytt låneopptak fra Stavanger kommune fratrukket betalt avdrag på lånet (kr 114 mill. - 8,45 mill.), samt økning av pensjonsforpliktelser (kr 0,3 mill.) og endring i utsatt inntektsføring jfr. note 17 i årsregnskapet.

Kortsiktig gjeld (linje 5) ble økt med kr 3 mill. fra 2020 til 2021 og gjelder hovedsakelig anordning av utgifter mellom regnskapsårene (kr 1,8 mill.) samt økning av skatte- og arbeidsgiver trekk som følge av foretaket har flere ansatte i 2021 enn året før. Kortsiktig gjeld er gjeld som skal betales tilbake innen ett år og utgjorde kr 15,4 mill. ved utgangen av året.

Forholdet mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld kalles likviditetsgraden. Likviditet betyr betalingsevne og er et økonomisk utrykk for evnen til å dekke sine kortsiktige forventede og uforventede forpliktelser. Likviditetsgrad 2 tar utgangspunkt i de mest likvide omløpsmidlene, der varelageret som regnes som de minst likvide omløpsmidlene er trukket fra. Likviditetsgrad 2 bør være større enn 1. Likviditetsgrad 2 var på 5 ved utgangen av fjoråret, som er en økning 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 146 mill. i 2021, som følge av at økning av omløpsmidler (i all hovedsak de minst likvide midler-varelager) var mye høyere enn økning av kortsiktig gjeld. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld økte med henholdsvis kr 149 mill. og kr 3 mill.

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 2021 var 65 %. Dette er en reduksjon på 7 % i forhold til året før.

I henhold til foretakets eierstrategi skal foretaket være selvfinansierende, og ha forsvarlig egenkapital og likviditet ut ifra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten. 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.

I løpet av 2021 har foretaket inngått flere leieforhold, både for nye og eksisterende leieobjekter. Det arbeidet, samt fokus på kostnadsdekkende leie skal fortsette i 2022.

Siden foretaket skal utvise både et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper, er økning av egenkapital begrenset. Med samfunnsansvar menes eksempelvis at foretaket, i tillegg til å utvikle egne eiendommer, kan bidra til utvikling av strategisk

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge

viktige områder, fremskaffe tomter til offentlige formål, samt ta gjennomføringsansvar i enkelte områder, mot bidrag fra grunneierne, uavhengig av egen grunneierposisjon.

Salg av tomter til eksterne aktører skal skje til markedspris dersom ikke annet er særskilt bestemt av kommunestyret, mens internsalg skjer etter selvkost. Dermed vil foretaket kunne oppnå en mulig salgsgevinst kun ved eksternt salg.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2021 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht kontrollutvalgsforskriften § 8.

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 11.03.2022

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- HAGEN, EVA (11.04.1972), 15.03.2022
- Vabø, Mette (31.08.1982), 15.03.2022
- Mauland, Sara Nustad (16.07.1976), 14.03.2022
- Hernes, John Peter (19.08.1959), 14.03.2022
- Per Magne Riska Pedersen (18.01.1972), 14.03.2022
- Aas, Hans Kjetil (15.05.1958), 14.03.2022
- Myrhol, Frode (29.06.1972), 14.03.2022
- Kari Nessa Nordtun (07.06.1986), 15.03.2022

Forseglet av
Posten Norge