

Årsoppgjør 2019

for

Stavanger utvikling KF

Org.no. 917 351 090

Regnskapsprinsipper

Stavanger utvikling ble opprettet 01.07.2016

Foretaket er 100 % eid av Stavanger kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak,

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
- Inntekt skal resultatføres når den er opptjent.
- Utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Tilskudd inntektsføres i tråd med sammenstillingsprinsippet.
- Ved sikring skal gevinst og tap resultatføres i samme periode.
- Ved usikkerhet skal det brukes beste estimat, på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når årsregnskapet avlegges. Ved endring av regnskapsestimat skal virkningen resultatføres i den perioden estimatet endres, med mindre resultatføringen kan utsettes i samsvar med god regnskapsskikk
- Alle inntekter og kostnader resultatføres. Virkning av endring av regnskapsprinsipp, og korrigerende av feil i tidligere årsregnskap, skal føres direkte mot egenkapitalen. Andre unntak fra kongruensprinsippet skal gjøres når det er i samsvar med god regnskapsskikk.
- Årsregnskapet skal utarbeides under forutsetning om fortsatt drift så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet, skal eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi ved avvikling.
- Registrering av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap skal foretas i samsvar med god regnskapsskikk.
- Inntektsføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
- Pensjonsordningen er ytelsesbasert.

- Stavanger utvikling KF har fom 01.07.2016 netto pensjonsforpliktelser som er balanseført. Pensjonsforpliktelser for ansatte overført fra Stavanger kommune er inkludert i selskapets netto forpliktelse.
- Selskapet er ikke skattepliktig.

Stavanger utvikling KF

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salg av Jåttåvågen2	1 802 500 000		
Utsatt inntektsføring	19 -112 966 344	0	0
Salg av øvrige tomter	1 41 347 579	31 200 000	3 875 891
Leieinntekter	2 11 327 009	10 000 000	7 783 667
Andre inntekter	3,19 710 122	0	13 806 836
Sum driftsinntekter	742 918 366	41 200 000	25 466 394
Driftskostnader			
Varekostnad	4 122 699 311	4 300 000	14 754 839
Lønnskostnad	5 7 752 922	8 300 000	7 055 957
Avsetning tap på krav	11 550 000	0	0
Annen driftskostnad	6 6 241 046	7 900 000	7 512 797
Sum driftskostnader	137 243 279	20 500 000	29 323 593
Driftsresultat	605 675 087	20 700 000	-3 857 199
Finansinntekter			
Renteinntekter	7 18 759	0	5 479
Sum finansinntekter	18 759	0	5 479
Finanskostnader			
Rentekostnader	8 4 605 094	11 200 000	4 301 057
Aktiverte renter	-952 256	-8 900 000	-1 949 358
Sum finanskostnader	3 652 838	2 300 000	2 351 699
Sum netto finansposter	-3 634 079	-2 300 000	-2 346 220
Arsresultat	602 041 007	18 400 000	-6 203 419
Disponering			
Avsatt ubytte	3 000 000	3 000 000	0
Overført til annen egenkapital	599 041 007	15 400 000	0
Overført fra annen egenkapital		0	6 203 419
Disponert årets resultat	602 041 007	18 400 000	6 203 419

Stavanger utvikling KF

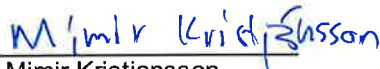
BALANSE

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	18	274 444	0
Investeringer i aksjer og andeler	9	808 059 609	1 770 071
Sum anleggsmidler		808 334 053	1 770 071
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	10	389 504 109	446 001 010
Kundefordringer	11	2 898 633	16 127 158
Andre fordringer	11	325 470	684 841
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	61 507 232	60 648 194
Sum omløpsmidler		454 235 444	523 461 203
SUM EIENDELER		1 262 569 497	525 231 274
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	934 611 508	299 217 434
Sum egenkapital		934 611 508	299 217 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	14	3 631 167	3 489 276
Gjeld til Stavanger kommune	15	197 946 667	153 466 667
Utsatt inntektsføring	19	115 005 932	0
Sum langsiktig gjeld		316 583 765	156 955 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 138 501	66 070 848
Skattetrekk og andre trekk		511 534	459 066
Skyldige offentlige avgifter		1 142 538	110 359
Annen kortsiktig gjeld		2 581 650	2 417 624
Sum kortsiktig gjeld	16	11 374 223	69 057 898
Sum gjeld		327 957 988	226 013 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 262 569 497	525 231 274


Stavanger 11 / 3 - 2020



Kari Nessa Nordtun
Styreleder



Mimir Kristjansson
Styremedlem


Per Magne Pedersen
Ansattes representant



Frode Myrhol
Nestleder



Jan Erik Søndeland
Styremedlem



John Peter Hernes
Styremedlem



Eva Hagen
Styremedlem



Hans Kjetil Aas
Daglig leder

Noter til regnskapet

Note 1 Salgsinntekter	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Salg av Jåttåvågen2	802 500 000	0
* Utsatt inntektsføring	-112 966 344	0
Salg av øvrige tomter	41 347 579	3 875 891
Sum salgsinntekter	730 881 235	3 875 891

* Gjelder
Periodisert inntekt som er relatert til infrastrukturarealene i området.

Note 2 Leieinntekter	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer	11 327 009	7 783 667
Sum leieinntekter	11 327 009	7 783 667

Note 3 Andre inntekter		
Andre inntekter	690 122	263 754
Salg til kommunen	0	13 343 082
Salg til kommualt foretak	20 000	200 000
Sum andre inntekter	710 122	13 806 836

Note 4 Varekostnad
Varekostnad viser anskaffelseskostnad + aktiverte kostnader av solgte tomter.
Jfr. Note 1.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Varekostnad	122 699 311	14 754 839
Sum varekostnad	122 699 311	14 754 839

Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.
Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Lønninger	8 716 503	7 393 372
Arbeidsgiveravgift	1 459 406	1 211 134
Pensjonskostnader, jfr. note 14	1 295 434	1 028 150
Refusjoner	0	-111 800
Annen lønnskostnad	350 371	238 117
Sum lønnskostnader	11 821 714	9 758 973
Overført til varer under tilvirkning	4 068 792	2 703 016
Sum regnskapsmessige lønnskostnader	7 752 922	7 055 957

Antall årsverk per. 31.12 * 9,0 9,9

* Antall årsverk ble redusert fra 10 til 9 fom desember 2019

Lønn til daglig leder	1 227 571
Avsetning til pensjon	<u>121 064</u>
Totalt	1 348 635

Styrehonorar 314 617
Herav kr 64 262,- til styreleder.

Det er for 2019 kostnadsført kr 97 440,- til revisjon.

Note 6 Annen driftskostnad

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kjøp fra kommunen	4 644 527	4 098 324
Kjøp fra foretak	2 105 975	2 251 429
Driftskostnader eiendom	712 604	908 334
Annen kostnad	12 512 020	14 787 365
Sum annen driftskostnad	19 975 127	22 045 452
Overført til varer under tilvirkning	-13 734 080	-14 532 655
Sum regnskapsmessige driftskostnader	6 241 046	7 512 797

Note 7 Renteinntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Renter	18 759	5 479
Sum renteinntekter	18 759	5 479

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF	2 286 166	2 139 552
Lån fra SVG kommune	2 318 118	2 161 121
Andre rentekostnader Kunde	809	384
Sum	4 605 094	4 301 057
Overført til varer under tilvirkning	-952 256	-1 949 358
Sum finanskostnader	3 652 838	2 351 699

Note 9 Investeringer i aksjer og andeler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Egenkapitalinskudd KLP	307 794	270 071
*1 Jåttåvågen2 AS. Se spesifikasjon nedenfor	804 000 000	1 500 000
*2 Stokkavik AS. Se spesifikasjon nedenfor	3 751 815	0
Sum	808 059 609	1 770 071
Finansiert slik: Bruk av egne midler		

Foretakets navn	Forretn.kontor	Eierandel	Årets resultat	Egenkapital
*1 Jåttåvågen2 AS	Stavanger Rådhusv 21	100,00 %	-502 856	803 464 729
*2 Stokkavik AS	4050 sola	8,89 %	-977 103	30 727 897

Note 10 Varer

Fraværet av et juridisk skille mellom foretak og bykasse innebærer at avgrensingen mellom bykassens og foretakets balanse er kun av teknisk karakter. Eiendelene er derfor ført opp i foretakets balanse med samme verdi som de hadde i bykassens balanse. Varelager pr 31.12. består i all hovedsak av tomter og arealer som har en samlet bokført verdi på kr 317,7 mill og boliger med en samlet verdi på kr 71,8 mill. Gjennomgang av varelager viser at det ikke foreligger grunnlag for nedskrivning av de bokførte verdiene. Varelageret er økt med kr 26 247 750 pga korrigering av tidligere krevd mva-komp for Stavanger kommune. I tillegg er varelageret økt med kr 10 105 317 pga feil verdsettelse i åpningsbalansen. Verdien er redusert direkte mot egenkapitalen

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Bokført verdi 01.01.19	446 001 010	382 092 715
Bokført verdi korrigert åpningsbalanse	36 353 067	51 548
Korr mva	420 000	
Netto tilgang	10 674 215	61 875 435
Overført fra drift	18 755 128	19 185 029
Varekostnad solgte tomter	-122 699 311	-14 754 839
Korr verdi åpningsbalanse tilsvarende selskap 1		-2 448 879
Bokført verdi 31.12.19	389 504 109	446 001 010

Note 11 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ingen kundefordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kundefordringer		
Private	3 014 633	15 568 988
Nærstående parter	434 000	558 170
Sum kundefordringer	3 448 633	16 127 158
Avsatt til dekning av usikre forpliktelser	-550 000	0
Netto oppførte kundefordringer	2 898 633	16 127 158
Andre fordringer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Momskompensasjon	325 470	684 841
Sum andre fordringer	325 470	684 841

Note 12 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 511534 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.511534.

Note 13 Annen egenkapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Egenkapital 01.01.2019	299 217 434	307 818 184
Korr åpn balanse	36 353 067	51 548
Korr verdi åpningsbalanse tilsvarende selskap 1		-2 448 879
Årsresultat	602 041 007	-6 203 419
Avsatt utbytte	-3 000 000	0
Egenkapital 31.12.2019	934 611 508	299 217 434

Note 14 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

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

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter samtlige ansatte. Pensjonsordningene er organisert gjennom en kollektiv pensjonsforsikring. Ordningen gir rett til en definert fremtidig ytelse. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år innbetalt reguleringspremie med 447 027,-

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 529 742	1 192 645
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	490 732	392 779
Avkastning på pensjonsmidler	-610 332	-470 951
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	56 148	58 562
Netto pensjonskostnad	1 466 290	1 173 035
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost	206 747	165 398
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad	1 673 037	1 338 433
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	2 996 510	3 793 687
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	185 932	-735 602
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	3 182 442	3 058 085
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	448 725	431 191
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	3 631 167	3 489 276
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,75 %
G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet pensjonsøkning	1,24 %	1,73 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,80 %	4,30 %
Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som actuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2019.		
Avstemming		
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor	3 489 276	3 476 364
Resultatført pensjonskostnad inkl aga og adm.kost	1 673 037	1 338 433
Aga innbetalt premie/tilskudd	-189 213	-163 802
Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm	-1 341 933	-1 161 719
Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år	3 631 167	3 489 276

Note 15 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2019 gjeld til Stavanger kommune på kr. 197946667,- som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.19	Avdrag	Lån 31.12.18
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	66 250 000	2 500 000	68 750 000
** Lån fra SVG kommune	35 863 334	1 353 333	37 216 667
*** Lån fra SVG kommune	45 833 333	1 666 667	47 500 000
**** Lån fra SVG kommune	50 000 000	0	
Sum lån	197 946 667	5 520 000	153 466 667

* Mellomværende mellom Stavanger kommune og Stavanger utvikling oppstod ved foretaksetablering og overføring av tomter fra kommunen til foretaket. Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2019 var 3,64%

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2019 var 2,71 %.

*** Rentesats i 2019 var 2,71%

**** Rentesats i 2019 var 1,71%

Note 16 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Leverandørgjeld		
Private	803 031	57 056 087
Nærstående parter	6 335 470	9 014 761
Sum leverandørgjeld	7 138 501	66 070 848
Skattetrekk og andre trekk	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Forskuddstrekk	511 534	459 066
Sum skattetrekk og andre trekk	511 534	459 066
Skyldig offentlige avgifter		
Arbeidsgiveravgift	309 084	278 644
Påløpt avgift av feriepenger	136 850	117 347
Ordinær MVA	696 603	-285 632
Sum skyldige offentlige avgifter	1 142 538	110 359
Annen kortsiktig gjeld	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Påløpte feriepenger	970 569	832 248
Andre kostnader	1 611 081	1 585 376
Annen kortsiktig gjeld	2 581 650	2 417 624
Sum kortsiktig gjeld	11 374 223	69 057 898

Note 17 Åpningsbalanse

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Aksjer	3 183 924	3 183 924
Varer (tomter og bygninger)	401 773 640	365 420 573
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10 000 000	10 000 000
	<u>414 957 564</u>	<u>378 604 497</u>
Innskutt egenkapital	336 585 868	300 232 801
Pensjonsforpliktelser	3 371 696	3 371 696
Langsiktig gjeld til SVG kommune	75 000 000	75 000 000
	<u>414 957 564</u>	<u>378 604 497</u>

Gjelder:

* Korrigering av tomter overført mellom Stavanger kommune og Stavanger utvikling KF

Note 18 Varige driftsmidler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Inventar	274 444	0
	<u>274 444</u>	<u>0</u>

Note 19 Utsatt inntektsføring

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Utsatt inntektsføring	115 005 932	0
	<u>115 005 932</u>	<u>0</u>

* Gjelder:

Utsatt inntektsføring Jåttåvgen2	112 943 900
Jåttåvågen2 O2	22 444
Undergang Sandvikveien	1 981 834
Nytorget	57 754

