

Årsoppgjør 2021

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 2021 | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Salg av tjenester | 1 669 000 | | 850 500 |
| Leieinntekter | 2 4 236 820 | 4 200 000 | 3 641 593 |
| Andre inntekter og refusjoner | 3 52 804 153 | 47 800 000 | 5 459 755 |
| Sum driftsinntekter | 57 709 973 | 52 000 000 | 9 951 848 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | 4 45 849 284 | 46 500 000 | 2 553 438 |
| Lønnskostnad | 5 10 667 736 | 11 500 000 | 7 706 714 |
| Avskrivning | 9 27 444 | 0 | 27 444 |
| Avsetning tap på krav | 12 110 741 | 0 | -353 387 |
| Annen driftskostnad | 6 6 989 143 | 7 800 000 | 9 313 730 |
| Sum driftskostnader | 63 644 348 | 65 800 000 | 19 247 939 |
| Driftsresultat | -5 934 375 | -13 800 000 | -9 296 090 |
| Finansinntekter | | | |
| Renteinntekter | 7 45 268 | 0 | 6 529 |
| Sum finansinntekter | 45 268 | 0 | 6 529 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostnader | 8 5 008 594 | 9 300 000 | 5 285 282 |
| Aktiverte renter | -3 285 336 | -6 600 000 | -3 242 820 |
| Sum finanskostnader | 1 723 258 | 2 700 000 | 2 042 462 |
| Sum netto finansposter | -1 677 990 | -2 700 000 | -2 035 933 |
| Arsresultat | -7 612 365 | -16 500 000 | -11 332 023 |
| Disponering | | | |
| Avsatt ubytte | 0 | 0 | 0 |
| Overført til annen egenkapital | 0 | 0 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | -7 612 365 | -16 500 000 | -11 332 023 |
| Disponert årets resultat | -7 612 365 | -16 500 000 | -11 332 023 |

Stavanger utvikling KF

BALANSE

| | Noter | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | 9 | 303 662 | 247 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 10 | 808 145 357 | 808 103 640 |
| Sum anleggsmidler | | 808 449 019 | 808 350 640 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer (utviklingseiendommer og tomter) | 11 | 546 352 102 | 424 998 531 |
| Kundefordringer | 12 | 10 117 789 | 1 858 905 |
| Andre fordringer | 12 | 3 156 251 | 1 269 735 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 13 | 64 964 992 | 47 469 888 |
| Sum omløpsmidler | | 624 591 135 | 475 597 059 |
| SUM EIENDELER | | 1 433 040 153 | 1 283 947 698 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 14 | 933 174 130 | 923 279 485 |
| Sum egenkapital | | 933 174 130 | 923 279 485 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 15 | 4 201 304 | 3 902 951 |
| Gjeld til Stavanger kommune | 16 | 334 335 667 | 228 790 000 |
| Utsatt inntektsføring | 17 | 145 880 441 | 115 562 715 |
| Sum langsiktig gjeld | | 484 417 412 | 348 255 666 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 10 595 864 | 10 478 568 |
| Skattetrekk og andre trekk | | 752 808 | 470 633 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 601 458 | -236 349 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 498 482 | 1 699 696 |
| Sum kortsiktig gjeld | 18 | 15 448 612 | 12 412 547 |
| Sum gjeld | | 499 866 024 | 360 668 213 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 433 040 153 | 1 283 947 698 |

Noter til regnskapet

| | | | | |
|---------------|---|------------------|----------------------|----------------------|
| Note 1 | Salg av tjenester | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
| | Salg av tjenester | | 669 000 | 850 500 |
| | Sum salgsinntekter | | 669 000 | 850 500 |
| Note 2 | Leieinntekter | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
| | Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer | | 4 236 820 | 3 641 593 |
| | Sum leieinntekter | | 4 236 820 | 3 641 593 |
| Note 3 | Andre inntekter og refusjoner | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
| | Refusjon fra private (investeringer) | | 31 020 426 | 4 661 438 |
| | Salg av eiendommer til kommunen | | 46 527 674 | |
| | Salg av tjenester til kommunen | | 4 497 219 | 270 767 |
| | Leieinntekter fra kommunen | | 583 287 | |
| | Annen inntekt | | 493 273 | 4 843 |
| | Overføring fra kommunen | | 0 | 1 225 408 |
| | Bruk av utsatt inntekt | | 702 700 | 0 |
| | Utsatt inntektsføring av motte refusjoner | | -31 020 426 | -702 700 |
| | Sum andre inntekter | | 52 804 153 | 5 459 755 |
| Note 4 | Varekostnad | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
| | Varekostnad | | 45 849 284 | 0 |
| | Beholdningsendring | | 0 | 2 553 438 |
| | Sum varekostnad | | 45 849 284 | 2 553 438 |
| Note 5 | Ansatte, godtgjørelser m.v. | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
| | Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet | | | |
| | Lønninger | | 12 427 338 | 9 325 339 |
| | Arbeidsgiveravgift | | 2 014 501 | 1 410 156 |
| | Pensjonskostnader, jfr. note 15 | | 1 537 222 | 1 067 443 |
| | Refusjoner | | -52 | -238 800 |
| | Annen lønnskostnad | | 327 127 | 343 377 |
| | Sum lønnskostnader | | 16 306 136 | 11 907 514 |
| | Overført til varer under tilvirkning | | 5 638 400 | 4 200 800 |
| | Sum regnskapsmessige lønnskostnader | | 10 667 736 | 7 706 714 |
| | <i>Antall årsverk per. 31.12</i> | | 16,0 | 11,0 |
| | | 2021 | | |
| | <i>Lønn til daglig leder</i> | 1 326 146 | | |
| | <i>Avsetning til pensjon</i> | 129 237 | | |
| | <i>Totalt</i> | <u>1 455 383</u> | | |
| | <i>Styrehonorar 2021</i> | 282 833 | | |
| | <i>Herav kr 0,- til styreleder.</i> | | | |

Styrelederen får ikke utbetalt styrehonorarer fra Stavanger utvikling KF, da disse er innbakt i lønnen som ordfører.

Det er for 2021 kostnadsført kr 124 694,- til revisjon.

Noter

| Note 6 Annen driftskostnad | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| Kjøp fra kommunen | 1 475 148 | 7 391 342 |
| Kjøp fra foretak | 155 527 | 1 956 376 |
| Leie lokaler | 1 599 802 | 1 302 556 |
| Påkostning nybygg og anlegg | 35 645 811 | 15 530 921 |
| Kjøp av konsulenttjenester | 12 376 499 | 5 692 205 |
| Kjøp fra idrett og utmiljø/anleggsprosjekter | 2 678 862 | 0 |
| Andre kostnader | 5 526 462 | 2 039 902 |
| Sum annen driftskostnad | 59 458 111 | 33 913 302 |
| Overført til varer under tilvirkning | -52 468 968 | -24 599 572 |
| Sum regnskapsmessige driftskostnader | 6 989 143 | 9 313 730 |

| Note 7 Renteinntekter | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Renter | 45 268 | 6 529 |
| Sum renteinntekter | 45 268 | 6 529 |

| Note 8 Finanskostnader | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF, 2,46% | 1 529 907 | 2 023 568 |
| Lån fra SVG kommune, 2,11% | 3 464 400 | 3 258 943 |
| Andre rentekostnader, kunde | 14 287 | 2 772 |
| Sum | 5 008 594 | 5 285 282 |
| Overført til varer under tilvirkning | -3 285 336 | -3 242 820 |
| Sum finanskostnader | 1 723 258 | 2 042 462 |

| Note 9 Varige driftsmidler | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bokført verdi 01.01 | 247 000 | 274 444 |
| Tilgang i regnskapsåret | 84 106 | |
| Avgang i regnskapsåret | | |
| Avskrivninger i regnskapsåret | 27 444 | 27 444 |
| Bokført verdi 31.12 | 303 662 | 247 000 |

| | |
|-----------------|---------|
| Herav: | |
| * Bil | 84 106 |
| Inventar/utstyr | 219 556 |

| Note 10 Investeringer i aksjer og andeler | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalinskudd KLP | 393 542 | 351 825 |
| *1 Jåttåvågen2 AS. Se spesifikasjon nedenfor | 804 000 000 | 804 000 000 |
| *2 Stokkavik AS. Se spesifikasjon nedenfor | 3 751 815 | 3 751 815 |
| Sum | 808 145 357 | 808 103 640 |
| Finansiert slik: | | |
| Bruk av egne midler | | |

| Foretakets navn | Forretn.kontor | Eierandel |
|------------------------|-------------------------|------------------|
| *1 Jåttåvågen2 AS | Stavanger Rådhusv 21 | 100,00 % |
| *2 Stokkavika AS | 4050 sola | 8,89 % |

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Jåttåvågen2 AS | | |
| Årets resultat | 15 045 307 | -6 905 175 |
| Egenkapital | 754 604 861 | 796 559 554 |
| Stokkavika AS | | |
| Årets resultat | 28 790 013 | 29 841 296 |
| Egenkapital | 1 051 284 | 886 601 |

Note 11 Varer

Fraværet av et juridisk skille mellom foretak og bykasse innebærer at avgrensingen mellom bykassens og foretakets balanse er kun av teknisk karakter.

Eiendelene er derfor ført opp i foretakets balanse med samme verdi som de hadde i bykassens balanse.

Balansen til Stavanger utvikling er korrigert for overførte eiendommer fra gamle Rennesøy og Finnøy kommune, samt tomter avsatt til etablererboliger jfr kommunestyrets vedtak.

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Bokført verdi 01.01 | 424 998 531 | 389 504 109 |
| Bokført verdi korrigert åpningsbalanse | 17 422 904 | |
| Netto tilgang | 88 387 246 | 6 150 585 |
| Overført fra drift | 61 392 704 | 32 043 192 |
| Varekostnad solgte tomter | -45 849 284 | 0 |
| Nedskrivning eiendommer | | -2 553 438 |
| Utsatt inntektsføring | | -145 917 |
| Bokført verdi 31.12 | 546 352 102 | 424 998 531 |

Note 12 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende.

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

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|-------------------|------------------|
| Kundefordringer | | |
| Private | 5 728 073 | 1 230 147 |
| Nærstående parter | 4 489 717 | 345 046 |
| Sum kundefordringer | 10 217 790 | 1 575 193 |
| Avsetning tap på kundefordringer | -100 000 | -100 000 |
| Endring i avsetning tap på kundefordringer 2021 | | 383 712 |
| Netto oppførte kundefordringer | 10 117 789 | 1 858 905 |
| Andre fordringer | | |
| Momskompensasjon | 1 661 829 | 1 236 231 |
| MVA | 580 034 | |
| Fordring refusjon syke- og foreldrepenger | 0 | 6 061 |
| Anordning inntekter og forskuddsbet kostnader | 914 388 | 27 443 |
| Sum andre fordringer | 3 156 251 | 1 269 735 |

* Beløpet gjelder:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Anordning inntekter | -70 875 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 985 263 |
| | <u>914 388</u> |

Note 13 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 752808 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.752808.

Note 14 Annen egenkapital

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 923 279 485 | 934 611 508 |
| Overføring eiendommer fra selskap 1 | 17 507 010 | |
| Årsresultat | -7 612 365 | -11 332 023 |
| Avsatt utbytte | | |
| Egenkapital 31.12. | 933 174 130 | 923 279 485 |

Note 15 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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 forsikringselskap.

Som en del av den årlige pensjonsutgiften er det i år innbetalt reguleringspremie med 711 068,-

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| Kollektiv pensjonsordning: | | |
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 1 914 932 | 1 352 697 |
| Rentekostnad av pensjonsforpliktelse | 470 156 | 468 833 |
| Avkastning på pensjonsmidler | -653 859 | -627 485 |
| Resultatført estimatendring/-avvik | | |
| Administrasjonskostnad/Rentegaranti | 52 414 | 56 379 |
| Netto pensjonskostnad | 1 783 643 | 1 250 424 |
| Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost | 251 494 | 169 528 |
| Resultatført actuarielt tap (gevinst) | | |
| Resultatført planendring | | |
| Resultatført pensjonskostnad | 2 035 137 | 1 419 952 |
| Aga av resultatført pensjonskostnad | | |
| Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift | 5 557 896 | 5 383 976 |
| Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap) | -1 875 772 | -1 963 336 |
| Ikke resultatført planendring | | |
| Pensjonsforpliktelser | 3 682 124 | 3 420 640 |
| Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser | 519 180 | 482 311 |
| Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift | 4 201 304 | 3 902 951 |
| Økonomiske forutsetninger: | | |
| Diskonteringsrente | 1,90 % | 1,70 % |
| Forventet lønnsregulering | 2,75 % | 2,25 % |
| G-regulering | 2,50 % | 2,00 % |
| Forventet pensjonsøkning | 1,73 % | 1,24 % |
| Forventet avkastning på fondsmidler | 3,10 % | 3,10 % |
| Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som aktuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2021. | | |
| Avstemming | | |
| Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i fjor | 3 902 951 | 3 631 167 |
| Resultatført pensjonskostnad inkl. aga og adm.kost | 2 035 137 | 1 419 952 |
| Aga innbetalt premie/tilskudd | -214 624 | -135 942 |
| Innbetalt premie/tilskudd inkl. adm | -1 522 159 | -1 012 226 |
| Balanseført nto forpliktelse/(midler) UB i år | 4 201 304 | 3 902 951 |

Note 16 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2021 gjeld til Stavanger kommune på kr 220 335 667 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

| | Lån 31.12.21 | Avdrag | Lån 31.12.20 |
|------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Mellomværende SVG kommune og | | | |
| * Stavanger utvikling KF | 61 250 000 | 2 500 000 | 63 750 000 |
| ** Lån fra SVG kommune | 33 156 668 | 1 353 333 | 34 510 001 |
| ** Lån fra SVG kommune | 42 500 000 | 1 666 666 | 44 166 666 |
| ** Lån fra SVG kommune | 46 666 666 | 1 666 667 | 48 333 333 |
| ** Lån fra SVG kommune | 36 762 333 | 1 267 667 | 38 030 000 |
| ** Lån fra SVG kommune | 114 000 000 | | |
| Sum lån | 334 335 667 | 8 454 333 | 228 790 000 |

* Mellomværende mellom Stavanger kommune og Stavanger utvikling oppstod ved foretaksetablering og overføring av tomter fra kommunen til foretaket. Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2021 var 2,46%

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2021 var 2,11%.

Note 17 Utsatt inntektsføring

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Utsatt inntektsføring | 145 880 441 | 115 562 715 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 145 880 441 | 115 562 715 |
| * Gjelder: | | |
| Utsatt inntektsføring Jåttåvågen2 | 112 921 456 | 112 943 900 |
| Utsatt inntektsføring forskudd infrastruktur Jåttåvågen2 | 13 320 220 | |
| Undergang Sandvikveien | 1 938 559 | 1 938 559 |
| Utsatt inntektsføring Atlanteren | 17 700 206 | |
| Statlig tiltakspakke | 0 | 702 700 |

Note 18 Kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | | |
| Private | 8 427 581 | 4 143 098 |
| Nærstående parter | 2 168 283 | 6 335 470 |
| Sum leverandørgjeld | 10 595 864 | 10 478 568 |
| Skattetrekk og andre trekk | | |
| Forskuddstrekk | 752 808 | 470 633 |
| Sum skattetrekk og andre trekk | 752 808 | 470 633 |
| Skyldig offentlige avgifter | | |
| Arbeidsgiveravgift | 413 047 | -383 771 |
| Påløpt avgift av feriepenger | 188 411 | 147 422 |
| Sum skyldige offentlige avgifter | 601 458 | -236 349 |
| Annen kortsiktig gjeld | | |
| Påløpte feriepenger | 1 488 840 | 1 045 547 |
| Andre kostnader | 2 009 641 | 654 149 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 498 482 | 1 699 696 |
| Sum kortsiktig gjeld | 15 448 612 | 12 412 547 |

Noter

Note 19 Åpningsbalanse

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Aksjer | 3 183 924 | 3 183 924 |
| Biler | 84 106 | |
| Varer (tomter og bygninger) | 419 196 544 | 401 773 640 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 432 464 574 | 414 957 564 |
| | | |
| Innskutt egenkapital | 354 092 878 | 336 585 868 |
| Pensjonsforpliktelser | 3 371 696 | 3 371 696 |
| Langsiktig gjeld til SVG kommune | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 432 464 574 | 414 957 564 |

Gjelder:
* Korrigering av tomter overført mellom Stavanger kommune og stavanger utvikling KF

Stavanger 11 / 03 - 2022



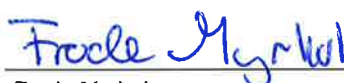
Kari Nessa Nordtun
Styreleder



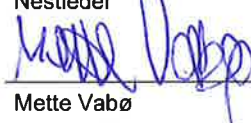
Sara Mauland
Styremedlem



Per Magne Pedersen
Ansattes representant




Frode Myrhol
Nestleder



Mette Vabø
Styremedlem



John Peter Hernes
Styremedlem



Eva Hagen
Styremedlem



Hans Kjetil Aas
Daglig leder