

Årsoppgjør 2018

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 avvirket. Dersom det er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket, 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 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER				
Driftsinntekter				
Salgsinntekter	1	3 875 891	20 000 000	26 053 115
Leieinntekter	2	7 783 667	6 000 000	4 889 706
Andre inntekter	3	13 806 836	0	405 982
Sum driftsinntekter		25 466 394	26 000 000	31 348 803
Driftskostnader				
Varekostnad	4	14 754 839	15 300 000	9 026 721
Lønnskostnad	5	9 758 973	10 465 000	8 418 783
Ordinære avskrivninger			0	
Annen driftskostnad	6	22 045 452	8 900 000	11 485 054
Aktiverte lønnskostnader	5	-2 703 016	-3 000 000	-1 743 840
Aktiverte driftskostnader	6	-14 532 655	0	-4 868 766
Overføring selskap 1		0	0	0
Sum driftskostnader		29 323 593	31 665 000	22 317 952
Driftsresultat		-3 857 199	-5 665 000	9 030 851
Finansinntekter				
Renteinntekter	7	5 479	0	4 365
Sum finansinntekter		5 479	0	4 365
Finanskostnader				
Rentekostnader	8	4 301 057	6 000 000	7 439 133
Aktiverte renter		-1 949 358	-3 800 000	-349 968
Sum finanskostnader		2 351 699	2 200 000	7 089 165
Sum netto finansposter		-2 346 220	-2 200 000	-7 084 800
Årsresultat		-6 203 419	-7 865 000	1 946 051
Disponering				
Avsatt ubytte		0	0	-3 000 000
Overført til annen egenkapital		0	0	0
Overført fra annen egenkapital		6 203 419	7 865 000	1 053 949
Disponert årets resultat		6 203 419	7 865 000	-1 946 051
Udekket		0	0	0

Stavanger utvikling KF

BALANSE

	Noter	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 770 071	1 735 054
Sum anleggsmidler		1 770 071	1 735 054
Omløpsmidler			
Varer (utviklingseiendommer og tomter)	10	446 001 010	382 092 715
Kundefordringer	11	16 127 158	901 013
Andre fordringer	11	970 473	1 148 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	60 648 194	97 153 049
Sum omløpsmidler		523 746 835	481 295 702
SUM EIENDELER		525 516 906	483 030 756
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	299 217 434	307 818 184
Sum egenkapital		299 217 434	307 818 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	14	3 489 276	3 476 364
Gjeld til Stavanger kommune	15	153 466 667	158 986 667
Sum langsiktig gjeld		156 955 943	162 463 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 070 848	10 082 122
Skattetrekk og andre trekk		459 066	321 472
Skyldige offentlige avgifter		278 644	217 157
Annen kortsiktig gjeld		2 534 971	2 128 790
Sum kortsiktig gjeld	16	69 343 530	12 749 542
Sum gjeld		226 299 473	175 212 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 516 906	483 030 756


Stavanger 11.3.19



 John Peter Hernes
 Styrets leder



 Kari Nessa Nordtun
 Styrets nestleder



 Bjørg Tysdal Moe
 Styremedlem



 Per A Torbjørnsen
 Styremedlem



 Paal Kloster
 Styremedlem



 Anders Lea
 Ansattes representant



 Hans Kjetil Aas
 Daglig leder

Noter til regnskapet

Note 1 Salgsinntekter		Regnskap 2018	Regnskap 2017
Salg av tomter		3 875 891	26 053 115
Sum salgsinntekter		3 875 891	26 053 115
Note 2 Leieinntekter		Regnskap 2018	Regnskap 2017
Leieinntekter knyttet til bygg og eiendommer		7 783 667	4 889 706
Sum leieinntekter		7 783 667	4 889 706
Note 3 Andre inntekter			
Andre inntekter		263 754	49 026
Salg til kommunen		13 343 082	356 956
Salg til kommunalt foretak		200 000	0
Sum andre inntekter		13 806 836	405 982
Note 4 Varekostnad			
Varekostnad viser anskaffelseskostnad + aktiverte kostnader av solgte tomter.			
Jfr. Note 1.			
		Regnskap 2018	Regnskap 2017
Varekostnad		14 754 839	9 026 721
Sum varekostnad		14 754 839	9 026 721
Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.			
Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet			
		Regnskap 2018	Regnskap 2017
Lønninger		7 393 372	6 181 433
Arbeidsgiveravgift		1 211 134	1 048 125
Pensjonskostnader, jfr. note 13		1 028 150	1 042 791
Refusjoner		-111 800	-106 800
Annen lønnskostnad		238 117	253 234
Sum lønnskostnader		9 758 973	8 418 783
Overført til varer under tilvirkning		2 703 016	1 743 840
Sum regnskapsmessige lønnskostnader		7 055 957	6 674 942
Antall årsverk per. 31.12		9,9	7,9
Lønn daglig leder er kr 1 234 313,-.			
Herav inngår avsetning til pensjon med kr 117 044,-.			
Styrehonorar	233 416		
Upersonlig styrehonorar	<u>35 000</u>		
Totalt styrehonorar	268 416		
Herav kr 62 068,- til styreleder.			
Det er for 2018 kostnadsført kr 88 298,- til revisjon.			

Note 6 Annen driftskostnad

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kjøp fra kommunen	4 098 324	2 209 051
Kjøp fra foretak	2 251 429	3 383 052
Driftskostnader eiendom	908 334	365 013
Annen kostnad	14 787 365	5 527 938
Sum annen driftskostnad	22 045 452	11 485 054
Overført til varer under tilvirkning	-14 532 655	-4 868 766
Sum regnskapsmessige driftskostnader	7 512 797	6 616 289

Note 7 Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Renter	5 479	4 365
Sum renteinntekter	5 479	4 365

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Mellomværende SVG kommune og Stavanger utvikling KF 3,03 %	2 139 552	2 214 651
Lån fra SVG kommune 2,49 %	2 161 121	1 015 153
Andre rentekostnader	384	38 148
Sum	<u>4 301 057</u>	<u>3 267 952</u>
Tapsføring aksjer	0	4 171 182
Overført til varer under tilvirkning	-1 949 358	-349 968
Sum finanskostnader	2 351 699	7 089 165

Note 9 Investeringer i aksjer og andeler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Egenkapitalinnskudd KLP	270 071	235 054
Jåttåvågen2 AS	1 500 000	1 500 000
Sum	1 770 071	1 735 054
Finansiert slik: Bruk av egne midler		

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 376,4 og boliger med en samlet verdi på kr 69,6
Gjennomgang av varelager viser at det ikke foreligger grunnlag for nedskrivning av de bokførte verdiene.

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Bokført verdi 01.01.18	382 092 715	375 209 261
Bokført verdi korrigerert åpningsbalanse	51 548	2 353 853
Tilgang	61 875 435	6 593 749
Overført fra drift	19 185 029	6 962 574
Varekostnad solgte tomter	-14 754 839	-9 026 721
Korr verdi åpningsbalanse tilsvarende selskap 1	-2 448 879	
Bokført verdi 31.12.18	446 001 010	382 092 715

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 2018	Regnskap 2017
Kundefordringer		
Private	1 672 906	342 843
Nærstående parter	14 454 252	558 170
Sum kundefordringer	16 127 158	901 013
Andre fordringer	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Refusjon sykepenger	0	0
Ordinær MVA	285 632	83 636
Momskompensasjon	684 841	1 065 289
Nærstående parter	0	0
Andre periodiseringer	0	0
Sum andre fordringer	970 473	1 148 925

Note 12 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Per 31.12. har selskapet kr. 459066 i bundne midler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjorde kr.459066.

Note 13 Annen egenkapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Egenkapital 01.01.2018	307 818 184	303 540 357
Korr åpn balanse	51 548	5 331 776
Korr verdi åpningsbalanse tilsvarende selskap 1	-2 448 879	
Årsresultat	-6 203 419	1 946 051
Avsatt utbytte	0	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2018	299 217 434	307 818 184

Note 14 Pensjonsforpliktelser, -midler og -kostnader

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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 355 324,-

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kollektiv pensjonsordning:		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 192 645	1 079 536
Rentekostnad av pensjonsforpliktelse	392 779	344 697
Avkastning på pensjonsmidler	-470 951	-331 750
Resultatført estimatendring/-avvik		
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	58 562	71 897
Netto pensjonskostnad	1 173 035	1 164 380
Aga netto pensjonskostnad inkl. adm.kost		
Resultatført actuarielt tap (gevinst)		
Resultatført planendring		
Resultatført pensjonskostnad		
Aga av resultatført pensjonskostnad		
Netto forpliktelse før arbeidsgiveravgift	4 439 293	4 238 137
Ikke resultatført actuarielt gevinst (tap)	-1 381 208	-1 191 368
Ikke resultatført planendring		
Pensjonsforpliktelser	3 058 085	3 046 769
Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelser	431 191	429 595
Pensjonsforpliktelser inkl. arbeidsgiveravgift	3 489 276	3 476 364
Økonomiske forutsetninger:		
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,50 %
G-regulering	2,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	1,73 %	1,48 %
Forventet avkastning på fondsmidler	4,30 %	4,10 %
Forutsetninger som normalt benyttes innen forsikring er lagt inn som aktuarmessige forutsetninger ved beregningen av selskapets pensjonsforpliktelse pr. 31.12.2018.		
Årets netto pensjonskostnad fremkommer på følgende måte:		
Endring i balanseførte pensjonsforpliktelser	11 316	185 012
Årets pensjonspremie	1 161 719	979 368
	1 173 035	1 164 380

Note 15 Gjeld til Stavanger kommune

Selskapet hadde pr. 31.12.2018 gjeld til Stavanger kommune på kr. 153466667,- som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

	Lån 31.12.18	Avdrag	Lån 31.12.17
Mellomværende SVG kommune og			
* Stavanger utvikling KF	68 750 000	2 500 000	71 250 000
** Lån fra SVG kommune	37 216 667	1 353 333	38 570 000
*** Lån fra SVG kommune	47 500 000	1 666 667	49 166 667
Sum lån	153 466 667	5 520 000	158 986 667

* 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 2018 var 3,03%

** Lån nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2018 var 2,49 %.

*** Rentesats i 2018 var 2,49%

Note 16 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Leverandørgjeld		
Private	57 056 087	1 067 361
Nærstående parter	9 014 761	9 014 761
Sum leverandørgjeld	66 070 848	10 082 122
Skattetrekk og andre trekk		
Forskuddstrekk	459 066	321 472
Sum skattetrekk og andre trekk	459 066	321 472
Skyldig offentlige avgifter		
Arbeidsgiveravgift	278 644	217 157
Sum skyldige offentlige avgifter	278 644	217 157
Annen kortsiktig gjeld		
Påløpte feriepenge	832 248	700 682
Påløpt avgift av feriepenge	117 347	98 796
Andre kostnader	1 585 376	1 329 312
Annen kortsiktig gjeld	2 534 971	2 128 790
Sum kortsiktig gjeld	69 343 530	12 749 542

Note 17 Åpningsbalanse

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Aksjer	3 183 924	3 183 924	206 000
Varer (tomter og bygninger)	365 420 573 *	367 817 904	365 464 052
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10 000 000	10 000 000	10 000 000
	<u>378 604 497</u>	<u>381 001 828</u>	<u>375 670 052</u>
Innskutt egenkapital	300 232 801	302 630 132	297 298 356
Pensjonsforpliktelser	3 371 696	3 371 696	3 371 696
Langsiktig gjeld til SVG kommune	75 000 000	75 000 000	75 000 000
	<u>378 604 497</u>	<u>381 001 828</u>	<u>375 670 052</u>

Gjelder:

En tomt som ikke ble tatt med i opprinnelig åpningsbalanse, men som er korrigert i 2018.

En tomt som ble vurdert forskjellig fra Stavanger kommune og som er nedskrevet tilsvarende til kr 1 i 2018.

