

Melhus Utviklingsarena as

Melhus 28. april 2021

I henhold til vedtektenes § 8 avholdes det generalforsamling i Melhus Utviklingsarena as (992 353 600)

Tirsdag 11.05.21 – kl 10.00 – Rådhuset møterom 2. etg (formannskapssalen) evt TEAMS

Før den ordinære generalforsamlingen blir satt, informeres det om status for selskapet.

Saker til behandling:

1. Konstituering, valg av møteleder, møtesekretær og to protokollvitner
2. Godkjenning av innkalling og sakliste
3. Styrets årsrapport
4. Årsregnskap
5. Disponering av resultat
Årets overskudd overføres annen egenkapital
6. Styrets godtgjørelse, og honorar til revisor
Styrets godtgjørelse:
I henhold til tidligere vedtak
Styreleder: 35.000,- kr/år + 3.000,- kr/møte
Styremedlemmer: 17.000,- kr/år + 3.000,- kr/møte
Varamedlemmer: møtegodtgjørelse for de møtene som vedkommende møter på.
Revisor:
Avregnes etter medgått.
7. Valg
Forslag: Legges frem på møtet

Ove Eggen

Melhus Utviklingsarena as – Årsrapport for 2020 til generalforsamling 2021

Styret har i perioden bestått av:

Leder	Ove Eggen	
Nestleder	Rita Løberg	
Styremedlem	Frode Kvernørød	
Styremedlem	Jarle Gustad	
Styremedlem	Turid Riset	
Administrasjon:	Hans Petter Øien Kvam	daglig leder
Regnskapsfører:	Effektiv Bedrift as	Siri Thue/Siri Hummelvoll
Revisor:	EK Revisjon AS	Ingebrigt Eidsmo

Forretningsadresse og virksomhetens art:

Melhus Utviklingsarena as ble etablert i 2008, som Melhus Næringsareal as. Selskapet byttet navn i forbindelse med fusjonsprosess og omorganisering i 2017/2018

Melhus Utviklingsarena as er heleid av Melhus Kommune, og har forretningsadresse i Melhus.

Selskapets virksomhet er å finansiere, legge til rette for, bygge ut, samt utvikle næring og areal for bolig og næring i Melhus Kommune.

Ytre miljø:

Virksomheten har ikke drift som påvirker det ytre miljøet.

Arbeidsmiljø:

Arbeidsmiljøet er godt i Melhus Utviklingsarena as, ingen indikasjon på noen form for utfordringer på dette området.

Likestilling:

Det er en mann ansatt i selskapets administrasjon.

Styret er sammensatt av tre menn og to kvinner. Det anses ikke å være behov for å iverksette tiltak på dette området.

Melhus Utviklingsarena as – Årsrapport for 2020 til generalforsamling 2021

Økonomi:

Årets regnskap viser et ordinært resultat, overskudd på + kr 3.121.298,- etter skatt, dette foreslår styret overført til annen egenkapital.

Vi er godt rigget for selskapets oppgaver innen nærings-areal-utvikling, og med fortsatt muligheter for tilfredsstillende gevinst.

Driftsmessig er året brukt til å få klart området Skjerdingstad Næringspark, her vil det bli ca 40 dekar som blir klart for salg i kommende år.

Når det gjelder Hofstad Næringspark er det litt areal som blir tilgjengelig når Nye Veier er ferdig med sitt prosjekt. Nye Veier har forlenget leieavtalen med oss på dette området, og derfor blir ikke det siste tilgjengelig før i 2022. For øvrig så har vi interesser til området.

Melhus Sør Næringspark, (bilpressa-området) her er det fortsatt masse arbeid med området. Det vil fortsatt ta litt tid før vi får klart dette området, men det blir et ganske stort felt. Nærheten til E-6, kryssløsning og de andre næringsparkene gjør nok dette området også attraktivt.

Den økonomiske situasjonen i selskapet er stabilt, styrket og trygt. Derfor vil vi fortsatt være en viktig pådrivende aktør for utvikling i kommunen.

Styret har stor tro på fortsatt stor tilgang av arbeidsplasser inn i kommunen, i våre utviklingsprosjekter.

Fortsatt drift:

Det er også i 2020 vært jobbet for å sikre områder/eiendommer som vi skal utvikle videre. Melhus Utviklingsarena as vil også være med å utvikle næringsliv generelt, ikke nødvendigvis bare arealutvikling, selv om det helt klart har vært hovedfokus.

Når det gjelder COVID-19, har styret vurdert dette til å ha veldig begrenset påvirkning på vår drift.

Forutsetninger for videre drift er i høyeste grad til stede.

Styret mener årsregnskap og årsrapport viser ett rettviseende bilde, og gir tilstrekkelig informasjon om årets drift.

Melhus den 28.april-2021

Ove Eggen, styreleder

Årsregnskap for 2020

**MELHUS UTVIKLINGSARENA AS
7224 MELHUS**

Innhold :

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap for 2020

MELHUS UTVIKLINGSARENA AS

	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		235 000	147 500
Sum driftsinntekter		235 000	147 500
Varekostnad		(174 581)	(2 216 612)
Lønnskostnad	1	(1 047 274)	(1 113 429)
Annen driftskostnad	5	(1 596 042)	(2 122 879)
Sum driftskostnader		(2 817 897)	(5 452 920)
Driftsresultat		(2 582 897)	(5 305 420)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		5 000 000	0
Annen renteinntekt		612 820	850 877
Annen finansinntekt		82 645	21 722 085
Sum finansinntekter		5 695 465	22 572 962
Annen rentekostnad		(327 491)	(226 487)
Annen finanskostnad		(2 493)	(1 087)
Sum finanskostnader		(329 984)	(227 574)
Netto finans		5 365 481	22 345 388
Ordinært resultat før skattekostnad		2 782 584	17 039 968
Skattekostnad på ordinært resultat	10	338 714	1 029 772
Ordinært resultat		3 121 298	18 069 740
Årsresultat		3 121 298	18 069 740
Overføringer			
Konsernbidrag		0	4 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 121 298	14 069 740
Sum		3 121 298	18 069 740

Balanse pr. 31. desember 2020
MELHUS UTVIKLINGSARENA AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	2 859 457	2 520 743
Sum immaterielle eiendeler		2 859 457	2 520 743
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	4 875 000	4 875 000
Sum varige driftsmidler		4 875 000	4 875 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	11 557 715	8 636 291
Investeringer i aksjer og andeler		0	77 300
Andre fordringer	19	2 650 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		14 207 715	8 713 591
Sum anleggsmidler		21 942 172	16 109 334
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	18	5 609 376	2 647 527
Sum varer		5 609 376	2 647 527
Fordringer			
Kundefordringer	12	14 477 490	177 500
Forskuddsbetalt forsikring		0	811
Konsernfordringer	16	22 913 378	15 097 378
Sum fordringer		37 390 868	15 275 689
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	17	0	250 000
Sum investeringer		0	250 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	(3 165 909)	6 249 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		(3 165 909)	6 249 674
Sum omløpsmidler		39 834 335	24 422 890
Sum eiendeler		61 776 507	40 532 224

Balanse pr. 31. desember 2020
MELHUS UTVIKLINGSARENA AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 2 000,00)	8, 14	2 000 000	2 000 000
Overkurs	14	2 725 099	2 725 099
Sum innskutt egenkapital		4 725 099	4 725 099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	32 854 076	29 732 778
Sum opptjent egenkapital		32 854 076	29 732 778
Sum egenkapital	14	37 579 175	34 457 877
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	6 977 643	1 745 338
Sum annen langsiktig gjeld		6 977 643	1 745 338
Sum langsiktig gjeld		6 977 643	1 745 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 839 749	190 724
Skyldige offentlige avgifter		65 717	60 960
Kortsiktig konserngjeld	7	14 235 429	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		78 793	77 324
Sum kortsiktig gjeld		17 219 689	4 329 009
Sum gjeld		24 197 332	6 074 346
Sum egenkapital og gjeld		61 776 507	40 532 224

Melhus, 20.04.21


 Ove Eggen
 Styrets leder


 Frode Kvernød
 Styremedlem


 Turid Vollen Riset
 Styremedlem


 Jarle Gustad
 Styremedlem


 Rita Løberg
 Styremedlem


 Hans Petter Øien Kvam
 Daglig leder

Noter 2020

MELHUS UTVIKLINGSARENA AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2020	2019
Lønn	883 528	842 968
Arbeidsgiveravgift	119 467	121 095
Pensjonskostnader	44 176	149 268
Andre relaterte ytelser	102	98
Sum	1 047 273	1 113 429

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	614 629	0	0

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar	178 000		
Total ytelse til andre ledende personer	178 000	0	0

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	164 750	71 173
Andre tjenester	18 001	189 795
Sum godtgjørelse til revisor	182 751	260 968

Alle beløp er inkl. moms

Note 6 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2020	Selskapets resultat for 2020	Bokført verdi 2020
Hofstad Næring AS	Melhus	100 %	894 412	5 348 610	4 916 482
Hofstad 2 AS	Melhus	100 %	58 666	66 652	1 183 014
Hofstad 3 AS	Melhus	100 %	191 745	125 759	1 922 398
Hofstad 4 AS	Melhus	100 %	- 57 659	-20 380	30 000
Hofstad Næring 4 AS	Melhus	100 %	538 428	-143 069	584 397
Øysand Næring AS	Melhus	100%	1 495 493	-63 797	2 921 424

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2019
Hofstad Næring AS	14 235 429	4 000 000

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	2 000,00	2 000 000,00
Sum	1 000		2 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Melhus Kommune	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100,00%	

Note 9 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	4 875 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	4 875 000
Balansført verdi pr. 31.12.2020	4 875 000

Bygget avskrives ikke.

Note 10 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	2 782 584	17 039 968
Konsernbidrag	760 451	
+/- Permanente forskjeller	(5 082 645)	(21 720 753)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	13 537	1 086 614
Årets skattegrunnlag	(1 526 073)	(3 594 171)
+/- Endring i utsatt skatt	(338 714)	(1 029 772)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(338 714)	(1 029 772)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	(2 111 744)	(2 125 281)	13 537
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 346 185)	(10 872 257)	1 526 073
Sum midlertidige forskjeller	(11 457 929)	(12 997 538)	1 539 610
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(2 520 744)	(2 859 458)	338 714

Note 12 - Kundefordringer

Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020. Kundefordringer er betalt i sin helhet i 2021.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	14 477 490	177 500
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	14 477 490	177 500

Note 13 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 37 241. Skyldig skattetrekk er kr 36 923.

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 000 000	2 725 099	29 732 778	34 457 877
Årets resultat			3 121 298	3 121 298
Egenkapital 31.12.2020	2 000 000	2 725 099	32 854 076	37 579 175

Note 15 - Pantstillelser og garantier

Bokført gjeld sikret ved pant: 6 977 642
Av gjelda forfaller all gjeld innen fem år etter regnskapsårets slutt.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

Varer (prosjekt under utførelse)	5 609 375
Bygg	4 875 000
Sum pantsatte eiendeler	10 484 375

Selskapet har stilt sikkerhet for innvilget kassekreditt på NOK 4 200 000.
Det er trukket NOK 3 534 839 på denne pr 31.12.2020.

Til sikkerhet for kreditten er	
Fast eiendom	2 500 000
Fast eiendom, gnr 112 bnr 4	2 500 000
Fast eiendom, gnr 182 bnr 12	5 000 000
Aksjer i Hofstad 2 AS	5 200 000
Aksjer i Hofstad 3 AS	8 600 000

Note 16 - Konsernfordringer

	2020	2019
Hofstad 2 AS	4 649 725	4 405 088
Hofstad 3 AS	8 509 936	8 148 632
Hofstad 4 AS	59 954	39 574
Hofstad Næring 4 AS	1 600 247	1 498 226
Hofstad Næring AS	444 394	971 742
Øysand Næring AS	2 649 121	
Hofstad Næring 10 AS		<u>34 116</u>
Mottatt konsernbidrag fra Hofstad Næring AS	5 000 000	
	<u>22 913 377</u>	15 097 378

Note 17 - Hendelser etter balansedagen

I lys av utbrudd av Covid - 19 vil ikke selskapet merke noe spesielt av det kommende regnskapsår. Omfanget vil gjenspeiles i ulike tiltak og restriksjoner pålagt fra myndighetene.

Note 18 - Prosjekter under utførelse

Skjerdingsstad Næringspark	2.388.379,25
Melhus Sør (Bilpressa)	2.776.108,50

Øysand Melhus
Sum

44.888
5.609.375,75

Dette er kostnader selskapet har hatt i forbindelse med utvikling av mulig næringsarealer. Det gjelder reguleringskostnader, samt kostnader for utbedring av vann og avløp på de samme områdene.

Note 19 - Langsiktig fordringer

Beløpet består av følgende:

Ansvarlig lån til grunneier	kr 2.400.000
Opsjonspremie for kjøp av tomtearealer:	kr 250.000
Sum fordringer	kr 2.650.000

Det belastes ikke renter på lånet. Lånet er sikret med pant i eiendom som selskapet har opsjon på kjøp med første ledige prioritet. Dersom omregulering ikke er godkjent innen 31.12.2027 eller før dette tidspunktet er klart at Melhus Utviklingsarena AS ikke vil tiltre opsjonen, skal lånet skrives ned med 25% ved tilbakebetaling. Dette innebærer at kr 1.800.000 tilbakebetales. Dersom opsjonsavtalen tiltredes slik at Melhus Utviklingsarena AS kjøper eiendommen, skal kr 2.000.000 tilbakebetales til Melhus Utviklingsarena AS eller alternativt trekkes fra avtalt kjøpesum.

Opsjonspremien som per 31.12.20 er bokført med kr 250.000, er totalt på kr 500.000. Andre avdrag på kr 250.000 er betalt i februar 2021. Opsjonspremien kommer til fradrag fra omforent kjøpesum på tomteareal dersom opsjonen gjøres gjeldende, og beholdes av opsjongiver dersom opsjonen ikke benyttes.

Dette er to forskjellige avtaler.