



**Selbu kommune**  
Selbu Næringssselskap KF

—

## Årsregnskapet 2021

# Selbu Næringssselskap KF

---

**Postadresse**  
Selbu kommune, 7580 Selbu  
**E-post**  
postmottak@selbu.kommune.no

**Besøksadresse**  
Gjelbakken 15  
[www.selbu.kommune.no](http://www.selbu.kommune.no)

**Telefon**  
73816700  
**Telefaks**  
73816730

**Bank**  
4285 05 04576  
**Org.nr**  
984 290 160

## Årsberetning 2021

Selbu Næringssselskap KF ble stiftet av Selbu kommunestyre den 11.2.2002. Foretakets formål er å oppføre, eie og forvalte grunn og lokaler for næringsutvikling i Selbu.

### Styret

Etter vedtektene ledes Selbu Næringssselskap KF av et styre på 3-5 medlemmer. Styret rapporter til kommunestyret etter bestemmelsen Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 § 61-75.

### Styret består av:

Styreleder:	Thomas Engan
Nestleder:	Ole Morten Balstad
Styremedlem:	Odd Gulbrandsen
Varamedlemmer:	Alf Ronny Rotvold Tanja Fuglem Lars Ivar Sundal

Det ble i 2021 gjennomført 7 styremøter og behandlet 46 saker.

### Historikk og driften

I 2002 vedtok kommunestyret at Selbu Næringssselskap KF skulle oppføre bygg for utleie til Kjeldstad Sagbruk & Høvleri AS (i dag Kjeldstad Trelast AS). Engasjementet ble utvidet i 2006, og deretter redusert i 2013. I dag gjelder avtalen 5 trelastskur og tørkekammer. Fra 2013 kom Selbu Byggtre AS inn som leietaker av lafthall, lager/garasje, 2 trelastskur og en plashall. Avtalen ble utvidet i 2015 da lager/garasje ble ombygd til elementhall. Avtalen med Selbu Byggtre AS ble høsten 2021 avsluttet gjennom at leietaker kjøpte eiendommen.

I 2017 ble det bestemt at bygningsmassen på SIFA AS skulle overtas av Selbu Næringssselskap KF. Siden den gang har næringssselskapet rehabilitert deler av den gamle bygningsmassen (2017), samt finansiert ny produksjonshall for SIFA (2018-2019). Rehabilitering av kontordel i gammel bygningsmasse ble gjennomført i 2021.

I 2021 har det vært direkte dialog med andre nye bedrifter som kan være aktuelle som leietakere hos næringssselskapet. Ingen nye avtaler er inngått foreløpig.

### Fortsatt drift og selskapets stilling

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes med dette at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Året 2021 ga et underskudd på kr 610.857,- . Underskuddet har sin hovedårsak i salg av eiendom knyttet til leiekontrakt med Selbu Byggtre AS. I henhold til leieavtalen er salgssum satt med utgangspunkt i saldo på lån knyttet til leieavtalen, justert for renter og overkurs ved innfrielse. Resterende aktiveringer knyttet til bygningene som er solgt er resultatført som avskrivninger. Investeringer på bygg nedskrives over flere år enn hva som er nedbetalingstiden på lån knyttet til investeringene. Som følge av dette vil gjenværende avskrivninger være større

enn lånesaldo/salgssummen ved et salg. Salget gav derfor en negativ resultateffekt for 2021 på kr - 1.335.809,-.

### **Finansiering av utbyggingene og gjeld**

Utbyggingene er i sin helhet finansiert med eksterne låneopptak i KLP. Per 31.12.21 har foretaket et låneopptak på kr. 41.502.974,-.

### **Leieinntekter**

Selskapets inntekter knyttes til leieavtalene med Kjeldstad Trelast AS, Selbu Byggtre AS(frem til 30.09.21) og SIFA AS. Leieinntektene tilsvare i hovedsak renter og avdrag på alle lån som er betalt til KLP i løpet av året. I tillegg viderefaktureres driftskostnadene i selskapet til leietakerne.

### **Risiko**

Selbu Næringssselskap KF har investert i bygg og anlegg og er avhengig av at leietakerne dekker sine forpliktelser. For å skape forutsigbarhet, inngår Selbu Næringssselskap KF fastrenteavtaler med KLP. Varighet på avtalene avstemmes med den enkelte leietaker.

### **Avdrag lån i KLP**

I 2021 er det betalt avdrag på lån i KLP for til sammen kr. 6.155.807,-. Av dette er kr 3.927.550,- ekstraordinær innbetaling som følge av salg av eiendom.

### **Nærmere om regnskapet**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

### **Ansettelsesforhold**

Det er ikke noen faste ansatte i foretaket. Selbu Vekst AS har ansvaret for daglig drift av selskapet med Monica Sundal som daglig leder.

### **Likestilling**

Styret består av tre personer som alle er menn. Daglig leder er en kvinne.

### **Arbeidsmiljø**

Det er ikke noen faste ansatte i foretaket.

### **Det ytre miljø**

Foretaket driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

### **Lønn og annen godtgjørelse**

Til styret er det i 2021 utbetalt styrehonorar og reisegodtgjørelse på til sammen kr. 39.935,-. Daglig ledelse av selskapet er honorert med kr 75.500,-.

### **Revisjon**

Revisjon Midt-Norge SA har utført revisjonen for foretaket. I 2021 er det utbetalt kr. 9.790,- i revisjonshonorar.

### **Oppsummert**

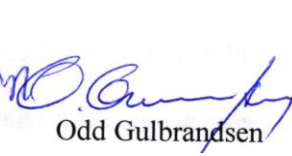
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse, samt denne årsrapporten, en fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Selbu, den 16.02.2022



Thomas Engan

*styrets leder*



Odd Gulbrandsen

*styremedlem*



Ole Morten Balstad

*nesteleder*



Monica Sundal

*daglig leder*

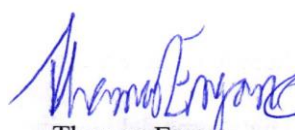
## Resultatregnskap 31.12

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>DRIFTSINTEKTER</b>				
Annen driftsinntekt	7	4 455 036	4 660 000	4 870 580
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 455 036</b>	<b>4 660 000</b>	<b>4 870 580</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Lønnskostnader	2	-115 435	-115 000	-119 734
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	4	-2 169 671	-2 300 000	-2 167 850
Annen driftskostnad	3	-1 713 352	-115 000	-411 819
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 998 458</b>	<b>-2 530 000</b>	<b>-2 699 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>456 578</b>	<b>2 130 000</b>	<b>2 171 177</b>
<b>FINANSINTEKTER- OG KOSTNADER</b>				
Renteinntekt		280	0	1 720
Lånerenter		-1 067 715	-1 050 000	-1 098 744
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-1 067 435</b>	<b>-1 050 000</b>	<b>-1 097 024</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-610 857</b>	<b>1 080 000</b>	<b>1 074 153</b>
Skattekostnad		0		0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-610 857</b>	<b>1 080 000</b>	<b>1 074 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-610 857</b>	<b>1 080 000</b>	<b>1 074 153</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>				
Overført annen egenkapital	8	-610 857		1 074 153

## Balanse 31.12

EIENDELER:	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast	4	42 850 591	47 849 798
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 850 591</b>	<b>47 849 798</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 850 591</b>	<b>47 849 798</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		485 516	1 074 530
Andre fordringer offentlige avgifter		0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>485 516</b>	<b>1 074 530</b>
Bankinnskudd, kontanter mv.		830 941	1 383 886
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>830 941</b>	<b>1 383 886</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 167 048</b>	<b>50 308 215</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD:</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 935 269	2 546 126
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 935 269</b>	<b>2 546 126</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 935 269</b>	<b>2 546 126</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 og 6	41 502 974	47 058 781
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 502 974</b>	<b>47 058 781</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 185	225 778
Skyldige offentlige avgifter		186 101	143 629
Annen kortsiktig gjeld		482 518	333 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>728 805</b>	<b>703 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 231 779</b>	<b>47 762 089</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 167 048</b>	<b>50 308 215</b>

Selbu, den 16.02.2022

  
Thomas Engan  
styrets leder

  
Odd Gulbrandsen  
styremedlem

  
Ole Morten Balstad  
nesteleder

  
Monica Sundal  
daglig leder

## Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

## Note 2: Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Det er ingen ansatte i foretaket. Daglig ledelse av foretaket ivaretas av Selbu Vekst AS. I 2021 er det betalt ut honorar på kr.75.500,- til daglig ledelse. Styret er godtgjort med kr.39.935,- inkl. reiseutgifter.

## Note 3: Andre driftskostnader

Her inngår forsikring med kr. 71.919,-, kommunale avgifter med kr.143.120,-, regnskapskostnader kr.44.148,- revisjonshonorar med kr 9.790,-, andre kostnader med kr.1.713.352,- samt mindre kontorkostnader. Andre kostnader er hovedsakelig knyttet til tinglysningsgebyr og avhendelse av anleggsmiddel, salg til Selbu Byggtre AS.

## Note 4: Oversikt over anleggsmidler og avskrivninger

Driftsmidler 2021	Bygg og anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	54 196 247	3 730 000	57 926 247
Tilgang i år	2 768 260	0	2 768 260
Avgang i år	-5 597 797	0	-5 597 797
Anskaffelseskost 31.12.2021	51 366 710	3 730 000	55 096 710
Avskrivninger:			
Akkumulert avskrivning 01.01.2020	10 076 448	0	10 076 448
Årets avskrivning	2 169 671	0	2 169 671
Bokført verdi 31.12.2021	39 120 591	3 730 000	42 850 591
<i>Lineær avskrivning</i>	<i>25 år*</i>	<i>Ingen</i>	

\*) Lineær avskrivningstid er endret fra 50 år til 25 år fom. 2016.

Det er i 2021 solgt anleggsmidler til Selbu Byggtre, se beskrivelse i årsberetning.

## Note 5: Langsiktig gjeld

Lånesaldo 31.12.2021	Kommunalt foretak	Gj.snittlig løpetid (år)	Gj.snittlig rente	Innfris
Lån til egne investeringer:				
Lån KLP 8317 50 32951	5 517 974	5	2,10	15.04.2027
Lån KLP 8317 54 04085	0	0	0,00	
Lån KLP 8317 55 30242	3 200 000	15	1,32	13.11.2037
Lån KLP 8317 55 81785	32 200 000	21	2,38	30.11.2043
Lån KLP 9317 57 89947	585 000	19	1,54	19.02.2042
<b>Sum bokført langsiktig gjeld</b>	<b>41 502 974</b>			
Herav finansielle leieavtaler	0			
Lån som forfaller i 2022	0			
Herav lån som må refinansieres	0			

Fordeling av langsiktig gjeld etter rentebetingelse	Langsgjeld 31.12.2021	Gj.sn. rente
Langsiktig gjeld med fast rente :	41 502 974	1,84 %
Langsiktig gjeld med flytende rente :	0	0,00 %

Av foretakets gjeld forfaller kr 28 336 624,- etter 31.12.2026.

## Note 6 Avdrag på lån

KF'et skal betale årlige avdrag som samlet skal være minst lik størrelsen på selskapets avskrivninger i regnskapsåret, justert for forholdet mellom størrelsen på lånegjelden og størrelsen på avskrivbare anleggsmidler.

Beregningen gjøres ved hjelp av følgende formel:

$$\frac{\text{Sum årets avskrivninger} \times \text{Lånegjeld pr. 1/1 i regnskapsåret}}{\text{Bokførte avskrivbare anleggsmidler pr. 1/1 i regnskapsåret}} = \text{Minimumsavdrag}$$

Forholdet mellom betalte avdrag om minimumsavdrag	2021	2020
Sum avskrivninger i året	2 169 671	2 167 850
Sum lånegjeld pr 1.1.	47 058 781	49 582 025
Avskrivbare anleggsmidler pr. 1.1	44 119 799	45 910 540
Bergnet minimumsavdrag	2 314 200	2 341 214
Utgiftsførte avdrag i driftsregnskapet	2 314 200	2 523 244
Awik	0	182 030

Selbu Næringssselskap KF har i 2021 totalt betalt kr.6.155.807,- hvorav kr.3.927.550,- i forbindelse med salget til Selbu Byggtre AS.

I hht KRS nr.3 så defineres avdrag tilsvarende minimumsavdrag ført i driftsregnskapet, og avdrag utover minimumsavdrag ført i investering. (Dette gjelder det omarbeidede regnskapet etter kommunale prinsipper).



## Note 7 Fordeling av inntekter

	<b>Totalt</b>	<b>Egen kommune</b>	<b>Andre</b>
<b>Driftssinntekter</b>			
Overføringer og tilskudd	0	0	0
Brukerbetalinger	0	0	0
Forsikringsoppgjør	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	4 455 036	0	4 455 036
<b>Totalt</b>	<b>4 455 036</b>	<b>0</b>	<b>4 455 036</b>

## Note 8 Egenkapital

<b>År</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>Sum</b>	<b>Egenkapital</b>
2002	Underskudd	-170 791	-170 791
2003	Underskudd	-583 068	-753 859
2004	Underskudd	-504 008	-1 257 867
2005	Underskudd	-7 456	-1 265 323
2006	Overskudd	252 605	-1 012 718
2007	Overskudd	461 578	-551 140
2008	Overskudd	360 254	-190 886
2009	Underskudd	-622 268	-813 154
2010	Underskudd	-613 464	-1 426 618
2011	Overskudd	406 995	-1 019 623
2012	Underskudd	-1 606 254	-2 625 877
2013	Underskudd	-202 280	-2 828 157
2014	Overskudd	1 252 096	-1 576 061
2015	Overskudd	888 419	-687 642
2016	Overskudd	668 075	-19 567
2017	Overskudd	968 434	948 867
2018	Overskudd	567 021	1 515 888
2019	Underskudd	-43 915	1 471 973
2020	Overskudd	1 074 153	2 546 126
2021	Underskudd	-610 856	1 935 270

## Note 9 Investering

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Investeringer i varige driftsmidler	2 768 260	2 900 000	377 109
Avdrag lån	3 841 607	0	
Sum investeringsutgifter	6 609 867	2 900 000	377 109
Salg av anleggsmiddel	4 261 988		
Bruk av lån	1 277 866	2 900 000	377 109
Sum investeringsinntekter	5 539 854	2 900 000	377 109
Overføring fra drift (disp.fond)	1 070 013		
Årsresultat investering	0	0	0

Investeringsutgifter i 2021 er finansiert med salgsinntekter, bruk av lån og bruk av disposisjonsfond i det omarbeidede regnskapet etter kommunale prinsipper.