



Selbu kommune
Selbu Næringssselskap KF

Årsregnskapet 2022

Selbu Næringssselskap KF

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

Besøksadresse
Gjelbakken 15

www.selbu.kommune.no

Telefon
73816700
Telefaks
73816730

Bank
4285 05 04576
Org.nr
984 290 160

Årsberetning 2022

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 2022 gjennomført 9 styremøter og det ble behandlet 40 saker.

Historikk og driften

I 2002 vedtok kommunestyret at Selbu Næringssselskap KF skulle oppføre bygg for utleie til Kjeldstad Sagbruk & Høvleri AS (i dag Inntre Kjeldstad AS). Engasjementet ble utvidet i 2006, og deretter redusert i 2013. Avtalen med Inntre Kjeldstad AS ble avsluttet i april 2022 som følge av at bedriften ønsket å kjøpe seg ut av avtalen.

Fra 2013 kom Selbu Byggtre AS inn som leietaker av laftehall, lager/garasje, 2 trelastskur og en plasthall. 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 2022 ble engasjementet ytterligere utvidet som følge av ny taktekking gammelt bygg, innsetting av port og reoler ny produksjonshall. Kjøkken og herregarderobe oppgraderes i januar 2023.

I 2022 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 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes med dette at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Året 2022 ga et underskudd på kr -2.659.464,-. Underskuddet har sin hovedårsak i salg av eiendom knyttet til leiekontrakt med Inntre Kjeldstad AS. I henhold til leieavtalen er salgssum satt med utgangspunkt i saldo på lån knyttet til leieavtalen, med tillegg for renter og overkurs ved innfrielse. Resterende aktiveringer i balansen knyttet til bygningene og grunn som er solgt er

resultatført som avskrivninger. Gjenværende avskrivninger er større enn lånesaldo/salgssum på salgstidspunktet. Salget gav derfor en negativ resultateffekt for 2022 på kr – 2.692.120,-.

Finansiering av utbyggingene og gjeld

Utbyggingene er i sin helhet finansiert med eksterne låneopptak i KLP. Per 31.12.22 har foretaket et låneopptak på kr. 38.682.000,-.

Leieinntekter

Selskapets inntekter knyttes til leieavtalene med Inntre Kjeldstad AS (frem til april 2022) og SIFA AS. Leieinntektene tilsvarer i hovedsak renter og avdrag på alle lån som er betalt til KLP i løpet av året. I tillegg viderefaktureres store deler av driftskostnadene i selskapet til leietakerne. Selbu Næringssselskap KF har i 2022 vedtatt å bruke kr 50.000,- av tidligere avsatte midler til å dekke deler av driftskostnadene. Dette gjelder kostnader knyttet til arbeid med potensielle nye leietakere.

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 2022 er det betalt avdrag på lån i KLP for til sammen kr 7.147.974,-. Av dette er kr 5.517.974,- innløsning lån knyttet til leieavtalen med Inntre Kjeldstad AS som følge av salg av eiendom.

Nærmere om regnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk 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 forurenser det ytre miljø.

Lønn og annen godtgjørelse

Til styret er det i 2022 utbetalt styrehonorar og reisegodtgjørelse på til sammen kr. 42.618,-. Daglig ledelse av selskapet er honorert med kr 76.000,-.

Revisjon

Revisjon Midt-Norge SA har utført revisjonen for foretaket. I 2022 er det utbetalt kr.10.101,- i revisjonshonorar.

Oppsummert

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

Selbu, den 10.02.2023



Thomas Engan
styrets leder



Ole Morten Balstad
styremedlem



Odd Gulbrandsen
nesteleder



Monica Sundal
daglig leder


Resultatregnskap 31.12

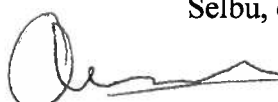
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
DRIFTSINTEKTER				
Annen driftsinntekt	7	3 075 346	3 912 000	4 455 036
Sum driftsinntekter		3 075 346	3 912 000	4 455 036
DRIFTSKOSTNADER				
Lønnskostnader	2	-118 618	-115 000	-115 435
Av- og nedskrivning varige driftsmidler	4	-1 695 895	-1 936 000	-2 169 671
Annen driftskostnad	3	-3 032 855	-120 000	-1 713 352
Sum driftskostnader		-4 847 368	-2 171 000	-3 998 458
Driftsresultat		-1 772 022	1 741 000	456 578
FINANSINTEKTER- OG KOSTNADER				
Renteinntekt		0	0	280
Lånerenter		-887 442	-930 000	-1 067 715
Netto finansresultat		-887 442	-930 000	-1 067 435
Ordinært resultat før skatt		-2 659 464	811 000	-610 857
Skattekostnad		0		0
Ordinært resultat		-2 659 464	811 000	-610 857
Årsresultat		-2 659 464	811 000	-610 857
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
Overført annen egenkapital	8	-2 659 464		-610 857

Balanse 31.12


EIENDELER:	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendon	4	34 729 775	42 850 591
Sum varige driftsmidler		34 729 775	42 850 591
Sum anleggsmidler		34 729 775	42 850 591
Fordringer			
Kundefordringer		428 430	485 516
Andre fordringer offentlige avgifter		357 134	0
Sum fordringer		785 564	485 516
Bankinnskudd, kontanter mv.		2 968 214	830 941
Sum bankinnskudd		2 968 214	830 941
Sum eiendeler		38 483 553	44 167 048
EGENKAPITAL OG GJELD:	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-724 195	1 935 269
Sum opptjent egenkapital		-724 195	1 935 269
Sum egenkapital		-724 195	1 935 269
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 og 6	38 682 000	41 502 974
Sum annen langsiktig gjeld		38 682 000	41 502 974
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 257	60 185
Skyldige offentlige avgifter		0	186 101
Annen kortsiktig gjeld		438 491	482 518
Sum kortsiktig gjeld		525 748	728 805
Sum gjeld		39 207 748	42 231 779
Sum egenkapital og gjeld		38 483 553	44 167 048

Selbu, den 10.02.2023


Thomas Engan
styrets leder


Ole Morten Balstad
styremedlem


Odd Gulbrandsen
nesteleder


Monica Sundal
daglig leder

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk 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 2022 er det betalt ut honorar på kr.76.000,- til daglig ledelse. Styret er godtgjort med kr.42.618,- inkl. reiseutgifter.

Note 3: Andre driftskostnader

Her inngår forsikring med kr. 46.741,-, kommunale avgifter med kr.238.619,-, regnskapskostnader kr.41.005,- revisjonshonorar med kr 10.101,-. Andre kostnader med kr.2.696.389,- er hovedsakelig knyttet til avhendelse til Inntre Kjeldstad AS.

Note 4: Oversikt over anleggsmidler og avskrivninger

Driftsmidler 2022	Bygg og anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	51 366 710	3 730 000	55 096 710
Tilgang i år	1 842 040	0	1 842 040
Avgang i år	-4 536 961	-3 730 000	-8 266 961
Anskaffelseskost 31.12.2022	48 671 789	0	48 671 789
Avskrivninger:			
Akkumulert avskrivning 01.01.2021	12 246 119	0	12 246 119
Årets avskrivning	1 695 895	0	1 695 895
Bokført verdi 31.12.2022	34 729 775	0	34 729 775
Lineær avskrivning	25 år*	Ingen	

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

Det er i 2022 gjort salg til Inntre Kjeldstad AS, se beskrivelse i årsberetning.

Note 5: Langsiktig gjeld

Lånesaldo 31.12.2022	Kommunalt foretak	Gj.snittlig løpetid (år)	Gj.snittlig rente	Innfris
Lån til egne investeringer:				
Lån KLP 8317 55 30242	3 000 000	15	1,322	13.11.2037
Lån KLP 8317 55 81785	30 800 000	22	2,384	30.11.2044
Lån KLP 9317 57 89947	555 000	18	1,543	19.02.2041
Lån KLP 8317 60 79439	4 327 000	20	4,570	07.10.2042
Sum bokført langsiktig gjeld	38 682 000			
<i>Herav finansielle leieavtaler</i>	0			
Lån som forfaller i 2022	0			
Herav lån som må refinansieres	0			

Fordeling av langsiktig gjeld etter rentebetingelse	Langs.gjeld 31.12.2022	Gj.sn. rente
Langsiktig gjeld med fast rente :	38 682 000	2,54 %
Langsiktig gjeld med flytende rente :	0	0,00 %

Av foretakets gjeld forfaller kr 29.450.250,- etter 31.12.2027.

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	2022	2021
Sum avskrivninger i året	1 695 895	2 169 671
Sum lånegjeld pr 1.1.	41 502 974	47 058 781
Avskrivbare anleggsmidler pr. 1.1	39 120 591	44 119 799
Bergnet minimumsavdrag	1 799 172	2 314 200
Utgiftsførte avdrag i driftsregnskapet	1 799 172	2 314 200
Awik	0	0

Selbu Næringsselskap KF har i 2022 totalt betalt kr.7.147.974,- , hvorav kr.5.517.974,- i forbindelse med salget til Innre Kjeldstad 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

	Totalt	Egen kommune	Andre
Driftsinntekter			
Overføringer og tilskudd	0	0	0
Brukerbetalinger	0	0	0
Forsikringsoppgjør	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	3 075 346	0	3 075 346
Totalt	3 075 346	0	3 075 346

Note 8 Egenkapital

År	Årsresultat	Sum	Egenkapital
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
2022	Underskudd	-2 659 464	-724 194

Note 9 Investering

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Investeringer i varige driftsmidler	1 842 040	4 327 000	2 768 260
Avdrag lån	5 348 802	0	3 841 607
Sum investeringsutgifter	7 190 842	4 327 000	6 609 867
Salg av anleggsmiddel	5 574 841		4 261 988
Bruk av lån	1 616 001	4 327 000	1 277 866
Sum investeringsinntekter	7 190 842	4 327 000	5 539 854
Overføring fra drift (disp.fond)	0		1 070 013
Årsresultat investering	0	0	0

Investeringsutgifter i 2022 er finansiert med salgsinntekter og bruk av lån i det omarbeidede regnskapet etter kommunale prinsipper.