

KOMMENTAR TIL K.U.

ÅRSREGNSKAP 2022 SELBU NÆRINGSSKAP KF

Viser til årsberetning og årsregnskap for Selbu Næringssselskap KF for 2022.

Her er noen kommentarer som forklarer noen av regnskapets poster litt mer detaljert.

Resultatet for Selbu Næringssselskap KF viser et underskudd på kr -2.659.464,- mot budsjett kr 811.000,-. Hovedårsaken til avviket ligger i utsalg av husleiekontrakt med Kjeldstad Inntre as. Dette salget ble ikke budsjettet.

INNETEKTER

Sum inntekter fordeles på følgende vis;

Viderefaktureringsavdrag/renter lån i KLP	2 608 860
Viderefaktureringskommunale avg SIFA	238 619
Viderefakturerings fellesutgifter	177 867
Bruk av disposisjonsfond	50 000
Sum inntekter	3 075 346

- Fakturering avdrag og renter på lån i KLP knyttet til leietaker SIFA kr 2.608.860,-
- Viderefaktureringskommunale avgifter SIFA kr 238.619,-
- Viderefakturerings felleskostnader (daglig ledelse, styre, regnskap, revisjon, it, forsikring bygg og kommunale avgifter bygg). Disse dekkes på følgende vis;
 - o Viderefakturerings til leietaker SIFA kr 157.708,-
 - o Viderefakturerings leietaker Inntre Kjeldstad kr 20.159,- (01.01 -19.04.22)
 - o Bruk av egne midler (disp.fond) kr 50.000,-

Styret hadde i 2022 en del arbeid med potensielle nye leietakere og synes det ikke er riktig at eksisterende leietakere skal dekke kostnader knyttet til dette arbeidet. Styret fikk i 2020 overført midler fra Selbu kommune som skal dekke slik aktivitet. Av dette er det i 2022 inntektsført kr 50.000,- til dette formålet (tatt fra disp.fond/EK).

Inntekter knyttet til låneavtalen med Kjeldstad Inntre:

Disse er innbakt i posten «annen driftskostnad». Dette som følge av at Kjeldstad Inntre kjøpte seg ut av avtalen i april 2022. I regnskapet er kun det regnskapsmessige tapet ved salget regnskapsført. Se mer under post annen driftskostnad.

KOSTNADER

- Post **lønnkostnader** gjelder innleie daglig ledelse og styregodtgjørelse kr 118.618,- (viderefaktureres leietakerne)

- Post **annen driftskostnad kr 3.032.855,-** deles i ;
 - o Regnskap/revisjon/it/forsikringer/kommunale avgifter kr 347.868,- (viderefaktureres leietakerne)
 - o Kr -2.692.120,- regnskapsmessig tap salg av eiendom leiekontrakt Kjeldstad Inntre as.

Salgssum	5 600 000
Bokført verdi pr 19.04.22 bygninger	- 4 536 960
Bokført verdi pr 19.04.22 tomt	- 3 730 000
Advokatbistand ved salg	- 5 000
Dekning fellesutgifter 01.01-19.04.22	- 20 159
Regnskapsmessig tap ved salg	- 2 692 119

Forklaring tap salg av eiendom knyttet til leieavtale med Kjeldstad Inntre as:

Utsalg av leiekontrakt (dvs salg av eiendom) er i tråd med næringssselskapets intensjon om å være en starthjelp for næringsliv i Selbu, der leietaker etter x antall år kjøper ut eiendommen. Kjøper av eiendommen, dvs leietaker, dekker alle kostnader som næringssselskapet har knyttet til leieforholdet, herunder avdrag og renter på lån, samt administrasjon – og driftskostnader knyttet til leieforholdet.

I henhold til leieavtalen er salgssum satt med utgangspunkt i saldo på lån knyttet til leieavtalen på salgstidspunktet, justert for renter ved innfrielse. Innfrielsesdato 19.04.22. I tillegg er felleskostnader som KF'et har hatt i perioden fra 01.01-19.04.22, samt salgskostnader (advokatbistand) hensyntatt. Dvs total salgssum kr 5.600.000,-. Resterende aktiveringer (bokført verdi bygninger og tomt) knyttet til bygningene som er solgt (bokført i balansen på salgstidspunktet) er resultatført som avskrivninger. Gjenværende avskrivninger er større enn lånesaldo/salgssummen ved salg. Dette har med ulik avskrivningstid kontra nedbetalingstid på lånet, men hovedårsaken ligger i at det i 2003/2004 ble bokført og aktivert kr 3.730.000,- som tomt i balansen. Denne summen har ikke vært avskrevet. Det har ikke lyktes å finne utav hvorfor denne summen ble aktivert som tomt i 2003/2004. Selbu Næringssselskap KF har aldri eid denne tomten, kun hatt feste. Det ble allikevel aktivert opparbeidelseskostnader, merket som tomt i balansen. De aktiverte «tomtekostnadene» fra 2003/2004 får derfor full negativ resultat-effekt ved salg. Salget gav derfor en negativ resultat-effekt i regnskapet for 2022 på -2.692.119,-

Dette underskuddet påvirker ikke selskapets likviditet. Salgssum er brukt til å innfri lån i KLP knyttet til leieforholdet.

Selskapets negative resultat kr -2.659.464,- gir negativ EK i selskapet kr -724.194,-.

OMARBEIDELSE AV REGNSKAP ETTER KOMMUNALE REGNSKAPSPRINSIPPER

Til informasjon har styret i feb 2022 vedtatt å endre prinsippene for regnskapsføring fom 2023. Selskapet har frem til 2022 ført etter regnskapsloven, jfr §12 i selskapets vedtekter. Som følge av lovendringer i kommunal sektor fra og med regnskapsåret 2020, må næringssselskapets regnskap omarbeides etter kommunal regnskapsføring ved årets slutt slik at det kan konsolideres inn i Selbu kommunes regnskap. I tillegg er det nå krav om at næringssselskapet også leverer et investeringsregnskap, som også krever omarbeidelse i henhold til kommunale prinsipper. Jfr forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv, kapitel 2,7 og 10.

Selbu kommunes plikt til å inndekke negativ egenkapital vurderes først etter at regnskapet er omarbeidet iht kommunale regnskapsprinsipper. Viser her til konsolidert regnskap for Selbu kommune. (leveres av Selbu kommune)

Kommentar fra VRregnskap Sissel M Berbu:

«KF'ets årsresultat **etter regnskapsloven** for 2022 var et underskudd på kr. 2.659.464,40. Omarbeidet til **kommuneloven** ble dette underskuddet på kr. 70.621.

KF'et har negativ egenkapital pr. 31.12.2022 etter kommuneloven (KL) og regnskapsloven (RL). Etter KL en negativ kapitalkonto, men selskapet har allikevel et disposisjonsfond på kr. 767.031,-. Det er derfor IKKE noe fremførbart underskudd i KF'ets regnskap pr.31.12.22 som skal dekkes inn av Selbu kommune påfølgende år.

(se også balansen i det konsoliderte regnskapet pr. 31.12.22)»

BALANSE 31.12.22

Anleggsmidler – aktiveringer bygninger/tomt knyttet til leiekontrakter med SIFA.

Gjeld - gjelder låneportefølje i KLP knyttet til leieavtale med SIFA. Gjelden er redusert i 2022 som følge av innløsning lån knyttet til salg av eiendom (Inntre Kjeldstad), samt innbetaling årlige avdrag på lån knyttet til leieavtale med SIFA. Det er inngått ny låneavtale med KLP knyttet til rehabilitering av bygningsmasse ved SIFA, kr 4.327.000,-. SE mer under info om SIFA.

Bankinnskudd - Beholdning pr 31.12.22 på 2.968.214,-. Storparten av dette beløpet er lånemidler knyttet til rehabiliteringen ved SIFA som ikke ble gjennomført i 2022, men avsluttet vinteren 2023.

INFORMASJON VEDRØRENDE LEIETAKER SIFA

SIFA har siden 2017 vært leietaker i Selbu Næringsselskap KF. Bygningsmassen er eid av Selbu kommune, men næringsselskapet har siden 2017 hatt det administrative ansvaret for eiendommen. Siden den gang har næringsselskapet rehabilitert deler av den gamle bygningsmassen (2017/2021), samt finansiert ny produksjonshall for SIFA (2018-2019).

Utvidelse av engasjement i 2022

Som følge av en stadig voksende aktivitet ved bedriften, samt utfordringer ift slitasje gammel bygningsmasse, var det nødvendig å gjøre tiltak for at bedriften skal kunne drifte effektivt og lovmessig videre. Det ble derfor investert for 4.327.000,- høsten 2022 der utvendig tak gammel bygningsmasse ble rehabilitert, samt kjøkken og garderober. I tillegg ble det innsatt ny port og reoler i produksjonshall.

Utvidelse av engasjement 2023

SIFAs største kunder, Siemens og Norsk Transformator, som står for 2/3 av SIFAs omsetning, vil øke sine volum med ca 50% fom 2023. Noe som betyr stor økning i produksjon på antall nettstasjoner ved bedriften. Større aktivitet betyr større behov for areal og de er på smertegrensen allerede i dag. Siemens har i dag 50% av sitt delelager knyttet til nettstasjonene hos SIFA. De vil nå flytte alt til Selbu. Noe som også krever mer plass. Dette er imidlertid gunstig for SIFA da de vil ha tilgang til alt av deler til nettstasjoner i eget hus (korter ned produksjonstid). I tillegg ønsker Siemens at SIFA overtar Siemens tavleproduksjon, dette krever også plass. Dagens plassering av ulike produksjonslinjer ved

SIFA er heller ikke optimale. Ved å utvide arealet ser de nå en mulighet for å få en mer strømlinjeformet logistikk og optimal plassering av produksjonen. Økt arealbehov er estimert mellom 800-1200 m2. Selbu næringssselskap KF vedtok derfor i februar 2023 å utvide SIFAs engasjement med et påbygg til produksjonshall (fra 2018) som tilfredsstiller SIFAs behov. Selbu kommunestyre innvilget 27.02.23 en økt låneramme på inntil 20 mill til prosjektet.

Totalt er det investert for kr 43,9 mill siden 2017. Alt er finansiert i KLP. Pr februar 2023 er engasjementet på kr 38,7 mill.

Engasjement i KLP pr 15.02.23	38,7 mill
<u>Nytt lån – max</u>	<u>20,0 mill</u>
<u>Nytt totalt engasjement</u>	<u>58,7 mill</u>

Næringssselskapets engasjement har vært avgjørende for SIFAs utvikling de siste åra. Omsetningen har siden 2017 økt fra 25 mill til 99 mill (2022). Budsjett for 2023 er satt til 112 mill, men prognosen tilsier 123 mill. SIFA har siden utbyggingen i 2018 hatt bedre og bedre lønnsomhet. Foreløpig resultat for 2022 viser 4,4 mill i overskudd før skatt (3,4 mill i 2021). SIFA fremstår i dag som en av Selbus viktigste arbeidsplasser. Siden 2017 har antall ansatte økt fra ca 20 til 50. Med nye kontrakter vil de ha behov for enda flere ansatte. SIFA jobber også godt ift å få stadig flere ben å stå på. I tillegg inngås langsiktige avtaler, både på kunde – og leverandørsiden for å skape forutsigbarhet.

Kort forklart – SIFA og Selbu Næringssselskaps samarbeid er en suksesshistorie for Selbu!

Skulle det være flere spørsmål, er jeg tilgjengelig for spørsmål frem til 02.05.23.

Selbu, den 26.04.23

SELBU NÆRINGSSLSKAP KF

Monica Sundal
Daglig leder