



Selbu kommune
Selbu Næringssselskap KF

Årsregnskapet 2023

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 2023

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 rapporterer til formannskap og kommunestyret etter bestemmelsen Lov om kommuner og fylkeskommuner av 22.juni 2018 nr.83.

Dagens styret består av:

Styreleder:	Geir Ove Lillebudal
Nestleder:	Ole Morten Balstad
Styremedlem:	Oddstein Rygg
Varamedlemmer:	Alf Ronny Rotvold Anne Berit Lien Lars Rolseth

Det ble i 2023 gjennomført 8 styremøter og det ble behandlet 37 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 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 2022/2023 ble engasjementet ytterligere utvidet som følge av ny taktekking gammelt bygg, innsetting av port og reoler i ny produksjonshall, rehabilitering av kjøkken og garderober. Som følge av økt etterspørsel, nye produkter og behov for mer lagerplass, ble det i 2023 igangsatt ytterligere bygging av en ny produksjonshall, tilknyttet hallen som ble bygd i 2018. Denne ferdigstilles vinteren 2024.

Gjennom 2023 har det vært direkte dialog med andre nye bedrifter som kan være aktuelle som leietakere hos næringssselskapet. Pr årsskifte er ingen nye avtaler inngått, men styret har stilt seg positive til å investere i nye bygg for to potensielle nye leietakere. Saken legges frem for behandling i kommunestyre i februar 2024.

Fortsatt drift og selskapets stilling

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes med dette at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Året 2023 ga et overskudd på kr 390.617,-. Overskuddet har sin hovedårsak i førte renteinntekter på kr 327.000,- knyttet til selskapets innskuddskonti i perioden 2021-2023. Grunnet manglende kreditering av renter fra selskapets bankforbindelse, er dette nå rettet opp og ført i sin helhet i 2023.

Finansiering av utbyggingene og gjeld

Utbyggingene er i sin helhet finansiert med eksterne låneopptak i KLP. Per 31.12.23 har foretaket et låneopptak på kr. 53.835.650,-.

Leieinntekter

Selskapets inntekter knyttes til leieavtalene med med SIFA AS. Leieinntektene tilsvarer i hovedsak renter og avdrag på alle lån som er betalt til KLP i løpet av året. I tillegg viderefaktureres kommunale avgifter, samt store deler av administrasjonskostnadene i selskapet til leietaker.

Risiko

Selbu Næringssselskap KF har investert i bygg og anlegg og er avhengig av at leietakerne dekker sine forpliktelser. For å skape forutsigbarhet, inngår i utgangspunktet Selbu Næringssselskap KF fastrenteavtaler med KLP. Varighet på avtalene avstemmes med den enkelte leietaker. På grunn av renteutviklingen siste år, har nye lån og utgåtte fastrenteavtaler gått over til flytende rentebetingelser da det forventes at rentenivået vil gå ned igjen.

Nærmere om regnskapet

Årsregnskapet er satt opp i tråd med Kommuneloven av 22.06.2018 og tilhørende Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv av 07.06.2019.

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.



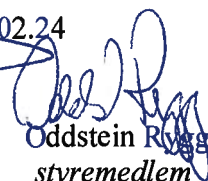

Det ytre miljø

Foretaket driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Oppsummert

Etter styrets oppfatning gir de framlagte økonomiske oversiktene med tilhørende noter, samt denne årsrapporten, en fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Selbu, den 16.02.24

 Geir Ove Lillebudal styrets leder	 Ole Morten Balstad nestleder	 Oddstein Rygg styremedlem	 Monica Sundal daglig leder
---	--	--	--

§5-4 Bevilgningsoversikt – drift 1.ledd

	Regnskap 2023	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap 2022
1 Rammetilskudd	0	0	0	0
2 Inntekts- og formueskatt	0	0	0	0
3 Eiendomsskatt	0	0	0	0
4 Andre generelle driftsinntekter	0	0	0	0
5 Sum generelle driftsinntekter	0	0	0	0
6 Sum bevilgninger drift, netto	-3 230 229	-3 273 933	-2 973 933	-2 615 993
7 Avskrivninger (<i>note 4 og 6</i>)	1 651 451	1 750 000	1 750 000	1 695 895
8 Sum netto driftsutgifter	-1 578 778	-1 523 933	-1 223 933	-920 098
9 Brutto driftsresultat	1 578 778	1 523 933	1 223 933	920 098
10 Renteinntekter	327 000	0	0	0
11 Utbytter	0	0	0	0
12 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0
13 Renteutgifter	1 320 262	1 262 583	962 583	887 442
14 Avdrag på lån (<i>note 2 og 6</i>)	1 846 350	1 846 350	1 846 350	1 799 172
15 Netto finansutgifter	-2 839 612	-3 108 933	-2 808 933	0
16 Motpost avskrivninger	1 651 451	1 750 000	1 750 000	1 695 895
17 Netto driftsresultat	390 617	165 000	165 000	-70 621
Disponering eller dekning av netto driftsresultat				
18 Overføring til investering	0	0	0	0
19 Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0
20 Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0
21 Avsetninger til disposisjonsfond	390 617	215 000	215 000	0
22 Bruk av disposisjonsfond	0	-50 000	-50 000	-70 621
23 Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0
24 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	390 617	165 000	165 000	-70 621
25 Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0

§5-6 Økonomisk oversikt – drift

	Regnskap 2023	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap 2022
Driftsinntekter				
1 Rammetilskudd	0	0	0	0
2 Innteks- og formuesskatt	0	0	0	0
3 Eiendomsskatt	0	0	0	0
4 Andre skatteinntekter	0	0	0	0
5 Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0
6 Overføringer og tilskudd fra andre	0	0	0	0
7 Brukerbetalinger	0	0	0	0
8 Salgs- og leieinntekter (note 7)	3 693 865	3 510 933	3 210 933	3 075 346
9 Sum driftsinntekter	3 693 865	3 510 933	3 210 933	3 075 346
Driftsutgifter				
10 Lønnsutgifter	0	0	0	0
11 Sosiale utgifter	0	0	0	0
12 Kjøp av varer og tjenester	463 636	237 000	237 000	459 353
13 Overføringer og tilskudd til andre	0	0	0	0
14 Avskrivninger (note 2 og 4)	1 651 451	1 750 000	1 750 000	1 695 895
15 Sum driftsutgifter	2 115 087	1 987 000	1 987 000	2 155 248
16 Brutto driftsresultat	1 578 778	1 523 933	1 223 933	920 098
Finansinntekter				
17 Renteinntekter	327 000	0	0	0
18 Utbytter	0	0	0	0
19 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0
20 Renteutgifter	1 320 262	1 262 583	962 583	887 442
21 Avdrag på lån (note 6)	1 846 350	1 846 350	1 846 350	1 799 172
22 Netto finansutgifter	-2 839 612	-3 108 933	-2 808 933	-2 686 614
23 Motpost avskrivninger	1 651 451	1 750 000	1 750 000	1 695 895
24 Netto driftsresultat	390 617	165 000	165 000	-70 621
Disp. eller dekning av netto driftsresultat:				
25 Overføring til investering	0	0	0	0
26 Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0
27 Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0
28 Avsetninger til disposisjonsfond	390 617	215 000	215 000	0
29 Bruk av disposisjonsfond	0	-50 000	-50 000	-70 621
30 Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0
31 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	390 617	165 000	165 000	-70 621
32 Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0


§5-5 Bevilgningsoversikt – investering 1.ledd

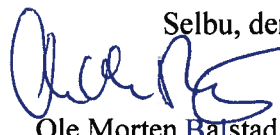
	Regnskap 2023	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap 2022
1 Investeringer i varige driftsmidler (<i>note 2 og 4</i>)	16 747 865	19 557 000	2 557 000	1 842 040
2 Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
3 Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
4 Utlån av egne midler	0	0	0	0
5 Avdrag på lån	0	0	0	5 348 802
6 Sum investeringsutgifter	16 747 865	19 557 000	2 557 000	7 190 842
7 Kompensasjon for merverdiavgift	0	0	0	0
8 Tilskudd fra andre	0	0	0	0
9 Salg av varige driftsmidler	0	0	0	5 574 841
10 Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
11 Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
12 Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
13 Bruk av lån (<i>note 2</i>)	16 747 865	19 557 000	2 557 000	1 616 001
14 Sum investeringsinntekter	16 747 865	19 557 000	2 557 000	7 190 842
15 Videreutlån	0	0	0	0
16 Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0
17 Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0	0
18 Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0
19 Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0
20 Overføring fra drift	0	0	0	0
21 Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
22 Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0
23 Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
24 Bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0	0
25 Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0
26 Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0	0
27 Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	0	0	0	0


§5-8 Balanseregnskapet

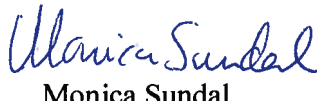
	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER		
A. Anleggsmidler	51 477 640	34 729 775
I. Varige driftsmidler (<i>note 4</i>)	51 477 640	34 729 775
1. Faste eiendommer og anlegg	51 477 640	34 729 775
2. Utstyr, maskiner og transportmidler	0	0
II. Finansielle anleggsmidler	0	0
1. Aksjer og andeler	0	0
2. Obligasjoner	0	0
3. Utlån	0	0
III. Immaterielle eiendeler	0	0
IV. Pensjonsmidler	0	0
B. Omløpsmidler (<i>note 1</i>)	5 836 585	3 753 778
I. Bankinnskudd og kontanter	4 149 038	2 968 214
II. Finansielle omløpsmidler	0	0
1. Aksjer og andeler	0	0
2. Obligasjoner	0	0
3. Sertifikater	0	0
4. Derivater	0	0
III. Kortsiktige fordringer	1 687 547	785 564
1. Kundefordringer	1 687 547	428 430
2. Andre kortsiktige fordringer	0	357 134
3. Premieavvik	0	0
Sum eiendeler	57 314 225	38 483 553
EGENKAPITAL OG GJELD		
C. Egenkapital	1 762 772	-474 195
I. Egenkapital drift	1 157 648	767 031
1. Disposisjonsfond	1 157 648	767 031
2. Bundne driftsfond	0	0
3. Merforbruk i driftsregnskapet	0	0
4. Mindreforbruk i driftsregnskapet	0	0
II. Egenkapital investering	0	0
1. Ubundet investeringsfond	0	0
2. Bundne investeringsfond	0	0
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet	0	0
III. Annen egenkapital	605 124	-1 241 226
1. Kapitalkonto (<i>note 2</i>)	605 124	-1 241 226
2. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	0	0
3. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	0	0
D. Langsiktig gjeld	53 835 650	38 682 000
I. Lån (<i>note 5 og 6</i>)	53 835 650	38 682 000
1. Gjeld til kredittinstitusjoner	53 835 650	38 682 000
2. Obligasjonslån	0	0
3. Sertifikatlån	0	0
II. Pensjonsforpliktelse	0	0
E. Kortsiktig gjeld	1 715 803	275 748
I. Kortsiktig gjeld (<i>note 1</i>)	1 715 803	275 748
1. Leverandørgjeld	1 193 328	87 256
2. Likviditetslån	0	0
3. Derivater	0	0
4. Annen kortsiktig gjeld	522 475	188 492
5. Premieavvik	0	0
Sum egenkapital og gjeld	57 314 225	38 483 553
F. Memoriakonti	0	0
I. Ubrukte lånemidler	2 963 134	2 710 999
II. Andre memoriakonti	0	0
III. Motkonto for memoriakontiene	-2 963 134	-2 710 999

Selbu, den 16.02.24

 Geir Ove Lillebudal
 styrets leder

 Ole Morten Balstad
 nestleder

 Oddstein Bogg
 styremedlem

 Monica Sundal
 daglig leder

§5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner – drift

	Regnskap 2023
1 Netto driftsresultat	-390 616,94
2 Avsetninger til bunde driftsfond	0,00
3 Bruk av bundne driftsfond	0,00
4 Overføring til investering i hht årsbudsjett og fullmakter	0,00
5 Avsetning til disposisjonsfond i hht årsbudsjett og fullmakter	215 000,00
6 Bruk av disposisjonsfond i hht årsbudsjett og fullmakter	-50 000,00
7 Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk	0,00
8 Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)	-225 616,94
9 Strykning av overføring til investering	0,00
10 Strykning av avsetning til disposisjonsfond	0,00
11 Strykning av dekning av tidligere års merforbruk	0,00
12 Strykning bruk av disposisjonsfond	50 000,00
13 Mer- eller mindreforbruk etter strykninger	-175 616,94
14 Bruk av disposisjonsfond for reduksjon av årets merforbruk etter strykninger	
15 Bruk av disposisjonsfond for inndekning av tidligere års merforbruk	
16 Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av års merforbruk	
17 Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond	175 616,94
18 Fremført til inndekking i senere år (merforbruk)	

§5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner – investering

	Regnskap 2023
1 Sum utgifter og inntekter eks.bruk av lån	16 747 864,59
2 Avsetninger til bundne investeringsfond	0
3 Bruk av bundne investeringsfond	0,00
4 Budsjettert bruk av lån	-19 557 000,00
5 Overføring fra drift i hht årsbudsjett og fullmakter	0,00
6 Avsetning til ubundne fond hht budsjett	0,00
7 Bruk av ubundet investeringsfond i hht årsbudsjett og fullmakter	0,00
8 Dekning av tidligere års udekket beløp	0,00
9 Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	-2 809 135,41
10 Strykninger av avsetninger av avsetninger til ubundet investeringsfond	0,00
11 Strykning av bruk av lån	2 809 135,41
12 Strykning overføring fra drift	0,00
13 Strykning av bruk av ubundet investeringsfond	0,00
14 Udekket eller udisponert beløp etter strykninger	0,00
15 Avsetning av udisponert beløp etter strykninger til ubundet investeringsfond	
16 Fremført til inndekking i senere år (udekket beløp)	0,00

Note 1 Endring i arbeidskapital

Balanseregnskapet :	31.12.2023	01.01.2023	Endring
2.1 Omløpsmidler	5 836 585	3 753 778	
2.3 Kortsiktig gjeld	1 715 803	275 748	
Arbeidskapital	4 120 782	3 478 030	642 752

Drifts- og investeringsregnskapet :	Beløp
Driftsregnskapet	
Sum driftsinntekter	-3 693 865
Sum driftsutgifter	463 636
Netto finansutgifter	2 839 612
Netto driftsresultat	-390 617
Investeringsregnskapet	
Sum investeringsutgifter	16 747 865
Sum investeringsinntekter	-16 747 865
Netto utgifter videreutlån	0
Netto utgifter i investeringsregnskapet	0
Endring ubrukte lånemidler (økning +/-reduksjon-)	252 135
Endring i regnskapsprinsipp ført direkte mot egenkapital	0
Endring arbeidskapital i drifts- og investeringsregnskapet	642 752
Differanse (forklares nedenfor)	0

Note 2 Kapitalkonto

Saldo 01.01.	kr (1 241 226)
Økning av kapitalkonto (kreditposterings)	
Aktivering av fast eiendom og anlegg	kr 16 747 865
Reversert nedskrivning av fast eiendom og anlegg	kr -
Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler	kr -
Avdrag på eksterne lån	kr 1 846 350
Reduksjon av kapitalkonto (debetposterings)	
Avgang fast eiendom og anlegg	kr -
Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg	kr -
Avgang utstyr, maskiner og transportmidler	kr -
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	kr -
Bruk av midler fra eksterne lån	kr 16 747 865
Saldo 31.12.	kr 605 124

Note 3 Regnskapsprinsipper og vurderingsregler

Regnskapet er avlagt etter Kommunelovens kapittel 9, Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv og god kommunal regnskapsskikk. Regnskapet er finansielt orientert, og skal vise all tilgang på og bruk av midler i året. Inntekter og utgifter skal tidsmessig plasseres i det året som følger av anordningsprinsippet.

Anordningsprinsippet betyr at alle kjente utgifter og inntekter i løpet av året som vedrører KF's virksomhet skal fremgå av drifts- eller investeringsregnskapet i året enten de er betalt eller ikke.

Note 4 Anleggsmidler

	Industribygg KF	SUM
Bokført verdi pr 1.1.2023	34 729 775	34 729 775
Årets tilgang	16 747 865	16 747 865
Årets avgang		0
Årets avskrivninger	1 651 451	1 651 451
Årets nedskrivninger		0
Reverseringer av nedskrivninger		0
Bokført verdi pr. 31.12.2023	49 826 189	49 826 189
Tap ved salg av anleggsmidler	0	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Utnyttbar levetid, inntil	40 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5 Langsiktig gjeld

Lånesaldo 31.12.2023	Kommunalt foretak	Gj.snittlig løpetid (år)	Gj.snittli g rente	Innfris
Lån til egne investeringer:				
Lån KLP 8317 55 30242	2 800 000	14	1,322	13.11.2037
Lån KLP 8317 55 81785	29 400 000	21	5,550	30.11.2044
Lån KLP 9317 57 89947	525 000	17	1,543	19.02.2041
Lån KLP 8317 60 79439	4 110 650	19	4,570	07.10.2042
Lån KLP 8317.62.30927 - byggelån	17 000 000	25	5,550	2049
Sum bokført langsiktig gjeld	53 835 650			
<i>Herav finansielle leieavtaler</i>	0			
Lån som forfaller i 2023	0			
Herav lån som må refinansieres				

Fordeling av langsiktig gjeld etter rentebetingelse	Langs.gjeld 31.12.2023	Gj.sn. rente
Langsiktig gjeld med fast rente :	7 435 650	3,13 %
Langsiktig gjeld med flytende rente :	46 400 000	5,55 %

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	2023	2022
Sum avskrivninger i året	1 651 451	1 695 895
Sum lånegjeld pr 1.1.	38 682 000	41 502 974
Avskrivbare anleggsmidler pr. 1.1	34 729 775	39 120 591
Bergnet minimumsavdrag	1 839 385	1 799 172
Utgiftsførte avdrag i driftsregnskapet	1 846 350	1 799 172
Awik	-6 965	0

Selbu Næringssselskap KF har betalt nok avdrag for året 2023.

Note 7 Fordeling av inntekter

	Totalt	Egen kommune	Andre
Driftsinntekter			
Overføringer og tilskudd	0	0	0
Brukerbetalinger	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	3 693 865	0	3 693 865
Totalt	3 693 865	0	3 693 865

Note 8 Ytelse til ledende personer

Ytelser til ledende personer	Lønn og annen godtgjørelse
Daglig leder (Selbu Vekst)	82 000
Styreleder	20 000

Note 9 Godtgjørelse til revisjon

Godtgjørelse til revisor	
Revisjon Midt-Norge SA	10 488