

ÅRSRAPPORT 2016

Sunndal Næringseiendom AS



● ● ○ sunndal næringseiendom as

www.suns.no | www.sunndalnaeringspark.no

Sunnal Næringseiendom AS (SNE)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016 (19.driftsår)

Selskapets foretaksnummer 979 872 704

1. Selskapets oppgaver, eiere og formål

Selskapets virkeområde er næringseiendom. Selskapet er basert på kommersielle vilkår.

Selskapet ble etablert i 1998 av Sunndal kommune, gjennom Sunndal Næringssselskap (SUNS), og SIVA Eiendom Holding AS (SEH).

Ved en emisjon i 2008 ble Hydro Aluminium AS (HAL) og Sunndal kommune medeiere i SNE ved å overdra sine næringsstomter på Håsøran til selskapet som tingsinnskudd, i tillegg gikk SEH, HAL og Sunndal kommune inn med kontantinskudd for å oppnå ønsket eierfordeling. Etter emisjonen har SNE slik eierfordeling:

- Hydro 37%
- Sunndal kommune 36%
- SEH 27%

Selskapets formål (vedtektene §3):

Eie, utvikle og drive næringseiendommer og beslektet virksomhet

Aksjonærvitalen inngått ved emisjonen i 2008 angir følgende hovedrammer for SNEs virksomhet:

- Næringsbygg (fra 1998):
SNE kan selv oppføre og eie næringsbygg for utleie eller delta i næringseiendomsprosjekter sammen med andre.
- Sunndal Næringspark (fra 2008):
SNE eier, utvikler og forvalter ikke-utbygde eiendommer regulert til næringsformål i Sunndal Næringspark. SNE tilbyr tomt til aktuelle kunder og kan delta i næringseiendomsprosjekter.

2. Styre og administrasjon

På generalforsamlingen i 2016 ble det sittende styret i selskapet gjenvalgt for 2 år:

Torbjørn Torske, leder	Vararepr. Ester Aalbu Eriksen	(Sunndal kommune)
Erling Rød	Vararepr. Jan Birger Ellevseth	(Hydro Aluminium AS)
Terje Sæterli, nestleder	Vararepr. Mari Lisa Hestnes	(SIVA Eiendom Holding AS)
Ildri Solbakk	Vararepr. Per Steinar Husby	Fritt valgt

Styret har i 2016 avviklet 4 styremøter og behandlet 30 saker. Selskapet har ingen ansatte og leier inn nødvendige administrative ressurser fra SUNS.

3. Løpende engasjement

Oversikt over selskap der SNE er aksjonær per 31.12.16:

Selskap (Aktivitet / bruk)	Status	Aksjekapital i alt Mill NOK	Andel SNE Mill NOK - %	Avtale om forkjøpsrett for medaksjonær
Mongstu Eiendom AS (Aura Næringshage, Sunndalsøra)	Stiftet 09.03.07 Ferdigstilt ▪ 2007-08 trinn 1og2 ▪ 2012 trinn 3	3,000 mill	3,00 mill 100%	Nei
Sjølseng Eiendom AS (Forskningsbygg for resirkulering i akvakultur v/ NOFIMA Sunndal)	Stiftet 17.09.07 Ferdigstilt mars, offisielt åpnet nov 2010.	3,100 mill	3,10 mill 100 %	Nei
Sunnalsporten Eiendom AS (Næringsbygg Gjøra)	Stiftet 22.10.08 Ferdigstilt juni 2011.	2,250 mill	0,75 mill 33%	Ja - innen 10 år fra ferdig bygg

4. Sunndal Næringspark

Sunndal Næringspark er næringsarealene nord for Fv 62 mellom Driva og Litldalselva. Gjennom emisjonen i 2008 ble SNE eier av 198 da næringsareal i Sunndal Næringspark.

I perioden 2011 - 2014 ble næringsarealene nord for Industriveien oppfylt ved bruk av masser fra Oppdølstrandtunnelen, i tråd med avtaler mellom Hydro, kommunen, Statens Vegvesen og SNE.

Næringsarealene i Næringsparken er regulert til «industri», unntatt arealene sør for Industrivegen og nærmest sentrum som er regulert til «forretning/kontor/industri».

Per utgangen av 2016 var det solgt tomter med et samlet areal på 39 da av disse arealene.

I 2014 ble det inngått avtale med Statens vegvesen om utleie av «Sirkustomta» i 23 mnd fra 01.03.15 som riggplass for byggingen av ny Driva Bru, avtalen utløp per 01.02.17. Det er også inngått andre kortsiktige leieavtaler med ulike aktører, samt at det er gitt kortsiktige opsjoner på enkelte tomter.

Det arbeides med en avtale med Sunndal kommune om salg av deler av «Sirkustomta» til bobilparkering/adkomstveg og kjøp av et tilleggsareal regulert til næringsformål ved Storvik.

Styret arrangerte 27.okt 2016 et markeringsarrangement for eiere, samarbeidspartnere og andre involverte i forbindelse med ferdigstillingen av Sunndal Næringspark:

Mange har bidratt til at Sunndal Næringspark ble en realitet og at utbyggingen nå er nær ferdigstilling i samsvar med vedtak og avtaler inngått for snart 10 år siden. En framtidsrettet satsing! Vi i Sunndal Næringseiendom har stått sentralt i dette arbeidet. En oppgave som ikke har vært mulig å gjennomføre uten et nært og godt samarbeid med mange involverte.

Bedriftene i Næringsparken passerte en samlet omsetning på 1mrd NOK i 2015.

5. Drift og resultat i 2016

Driftsinntektene kom i 2016 på 1.000.334 og driftskostnadene på kr 688.181. Med finansinntekter og tilført konsernbidrag har selskapet et årsresultat på kr 1.034.700 etter skatt. Selskapet har en egenkapitalgrad på 98,7%.

6. Fortsatt drift

Styret foreslår at framlagte regnskap med tilhørende noter, fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2016. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Styret har i 2016 utarbeidet et nytt strategidokument for selskapet; Strategi SNE 2016-2019.

7. Styrets forslag til disponering av overskudd

Styret foreslår at overskuddet på kr 1.034.700 tilføres egenkapitalen.

8. Ytre miljø, arbeidsmiljø og likestilling

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte. Styret i selskapet har fire faste medlemmer og fire vara, av disse er 3 kvinner. Selskapets forurenser ikke det ytre miljø.

Sunndalsøra, den 03.04.17.

Torbjørn Torske,
styreleder

Terje Sæterli,
styremedlem/ nestleder

Erling Rød,
styremedlem

Ildri Solbakk,
styremedlem

Per Helge Malvik, daglig leder

**Årsregnskap 2016
for
Sunndal Næringseiendom AS**

Foretaksnr. 979872704

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		192 844	331 757
Annen driftsinntekt	3	807 490	0
Sum driftsinntekter		1 000 334	331 757
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	32 074	48 111
Avskrivning på varige driftsmidler	3	28 942	0
Annen driftskostnad	1	627 166	370 648
Sum driftskostnader		688 181	418 759
DRIFTSRESULTAT		312 153	(87 003)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	664 897	628 616
Renteinntekt		86 427	130 348
NETTO FINANSPOSTER		751 324	758 964
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 063 476	671 961
Skattekostnad på ordinært resultat	2	28 776	0
ARSRESULTAT		1 034 700	671 961
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		1 034 700	623 869
Fremføring av udekket tap		0	48 091
SUM OVERFØRINGER		1 034 700	671 961

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	11 361 399	11 624 708
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		467 200	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	7 155 098	6 809 067
Investeringer i tilknyttet selskap	4	765 000	765 000
Sum anleggsmidler		19 748 697	19 198 775
Omløpsmidler			
Fordringer på konsernselskap	4	1 293 513	628 616
Andre fordringer		147 770	144 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 452 385	7 349 723
Sum omløpsmidler		8 893 668	8 123 275
SUM EIENDELER		28 642 365	27 322 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	23 266 000	23 266 000
Overkurs		3 333 400	3 333 400
Sum innskutt egenkapital		26 599 400	26 599 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 658 570	623 869
Sum opptjent egenkapital		1 658 570	623 869
Sum egenkapital		28 257 970	27 223 269
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	28 776	0
Sum avsetning for forpliktelser		28 776	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 588	(14 262)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	346 031	0
Annen kortsiktig gjeld		0	113 044
Sum kortsiktig gjeld		355 619	98 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 642 365	27 322 051

Sunndalsøra 31.12.2016 / 3/4.2017



Torbjørn Torske
styrets leder



Terje Sæterli
nestleder



Erling Rød
styremedlem



Ildri Solbakk
styremedlem



Per Helge Malvik
daglig leder

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår.

Aksjer

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden, da konsernets størrelse samlet er under maksimalgrensene for små foretak.

Note 1 - Ytelser til daglig leder, styre og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

	I år	I fjor
Styrehonorar	29 000	43 500
Arbeidsgiveravgift	3 074	4 611
Totalt	32 074	48 111
Revisjonshonorar	7 000	
Revisor, annen bistand	7 500	

Noter 2016

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 063 476
+ Permanente og andre forskjeller	-664 897
+ Endring i midlertidige forskjeller	-119 900
+ Mottatt konsernbidrag	664 897
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	943 576
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	597 545
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	346 031
- Ytet konsernbidrag	346 031
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	28 776
= Ordinær skattekostnad	28 776

Skattesats i inntektsåret: 25%

Utsatt skatt/utsatt skattefordel:

	2016	2015
+ Driftsmidler	119 900	0
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	597 545
= Grunnlag utsatt skatt	119 900	-597 545
Utsatt skatt	28 776	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	597 545
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	597 545
Utsatt skattefordel	0	149 386

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	11 624 708	0	11 624 708
+ Tilgang	0	496 142	496 142
- Avgang	263 310	0	263 310
Anskaffelseskost pr. 31/12	11 361 399	496 142	11 857 541
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	28 942	28 942
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	28 942	28 942
Balanseført verdi pr 31/12	11 361 399	467 200	11 828 599
Prosentats for ord.avskr	0	10	

Noter 2016

Note 4 - Konsern

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

	Total aksjekapital	Eier- andel	Bokført verdi aksjer 31.12.	Års- resultat	Bokført EK 31.12.
DATTERSELSKAP:					
Mongstu Eiendom AS, Sunndalsøra	3 700 000	100%	4 052 031	-356 158	1 667 394
Sjølseng Eiendom AS, Sunndalsøra	3 100 000	100%	<u>3 103 067</u>	328 492	3 746 868
			7 155 098		
TILKNYTTET SELSKAP:					
Sunndalsporten Eiendom AS, Sunndalsøra	765 000	33,3%	1	67 046	1 697 460 (2015-tall)
MELLOMVÆRENDE:					
		I år	I fjor		
Fordring på Sjølseng Eiendom AS		1 293 513	628 616		
Gjeld til Mongstu Eiendom AS		-346 031	0		

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Selskapet har 23 266 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 23 266 000.

Aksjonærer:	Antall aksjer:	
Hydro Aluminium as	8 679	37%
Sunndal kommune	8 357	36%
SIVA Eiendom Holding as	6 230	27%
	23 266	

Til generalforsamlingen i Sunndal Næringseiendom AS

OLE ENGE BOTTEN
TURID GRAVEM HAMMER
Registrerte revisorer

THOMAS BJØRSETH
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sunndal Næringseiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 034 700. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

OLE ENGE BOTTEN AS

Revisorregisteret / Foretaksregisteret NO 974 439 875 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Sunnalsveien 6, 6600 Sunndalsøra / Sortdalsvegen 17, 6630 Tingvoll Telefon: 91 66 55 58

oeb@norom.no

Side 1 av 2

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav i Sunndal Næringseiendom AS

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sunndalsøra, 3. april 2017

Ole Enge Botten AS



Ole Enge Botten

Registrert revisor