

ÅRSRAPPORT 2017

Sunndal Næringseiendom AS



● ● ○ sunndal næringseiendom as

www.suns.no | www.sunndalnaeringspark.no

Sunnal Næringseiendom AS (SNE)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017 (20.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 Næringssekskap (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 kontantinnskudd 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

Aksjonærværetalen 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 2017 ble følgende styre valgt for kommende styreår:

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

Styret har i 2017 avviklet 4 styremøter og behandlet 25 saker. I tillegg ble det gjennomført en studietur med besøk i Raufoss Industripark og Kongsberg Teknologipark i oktober 2017.

Selskapet har ingen ansatte og leier inn administrative ressurser fra SUNS.

3. Løpende engasjement

Oversikt over selskap der SNE er aksjonær per 31.12.17:

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 Gjora)	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. Arealene er regulert til «industri», unntatt arealene sør for Industrivegen og nærmest sentrum som er regulert til «forretning/kontor/industri».

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

Gjennom emisjonen i 2008 ble SNE eier av 198 da næringsareal i Næringsparken. Per utgangen av 2017 var det solgt tomter med et samlet areal på 39 da av disse arealene.

Fra 01.03.15 leide Statens vegvesen «Sirkustomta» som riggplass ifbm byggingen av ny Driva Bru. Avtalen utløp per 01.02.17. SNE har inngått leieavtaler med ulike næringsaktører på andre tomteområder i Næringsparken. Videre har styret gitt kortsiktige opsjoner på enkelt-tomter.

Det ble i 2017 vedtatt å inngå avtale med Sunndal kommune om salg av deler av «Sirkustomta» til bobilparkering/adkomstveg og kjøp av et tilleggsareal regulert til næringsformål ved Storvik.

Bedriftene i Næringsparken passerte en samlet omsetning på 1mrd NOK i 2015. Samlet omsetning i 2016 var på samme nivå.

5. Drift og resultat i 2017

Driftsinntektene kom i 2017 på kr 252.000 og driftskostnadene på kr 525.811. Med renteinntekter, utbytte og tilført konsernbidrag har selskapet et årsresultat på kr 181.688 etter skatt.

Selskapet har en egenkapitalgrad på 99%.

For å bidra til god forvaltning av selskapets overskuddslikviditet vedtok styret i 2017 å kjøpe egenkapitalbevis for 3 mill kr i Sunndal Sparebank.

6. Fortsatt drift

Styret foreslår at framlagte regnskap med tilhørende noter, fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2017. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

7. Styrets forslag til disponering av overskudd

Styret foreslår at overskuddet på kr 181.688 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 4 kvinner. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø.

Sunndalsøra, den 09.04.18 / 31.12.17.

Torbjørn Torske
styreleder

Ingunn Mathisen
styremedlem/ nestleder

Erling Rød
styremedlem

Ildri Solbakk
styremedlem

Per Helge Malvik, daglig leder

**Årsregnskap 2017
for
Sunndal Næringseiendom AS**

Foretaksnr. 979872704

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		252 000	192 844
Annen driftsinntekt		0	807 490
Sum driftsinntekter		252 000	1 000 334
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	32 877	32 074
Avskrivning på varige driftsmidler	3	70 877	28 942
Annen driftskostnad	1	422 057	627 166
Sum driftskostnader		525 811	688 181
DRIFTSRESULTAT		(273 811)	312 153
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	327 315	664 897
Renteinntekt		63 988	86 427
Annen finansinntekt		63 000	0
NETTO FINANSPOSTER		454 303	751 324
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		180 492	1 063 476
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(1 196)	28 776
ÅRSRESULTAT		181 688	1 034 700
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		181 688	1 034 700
SUM OVERFØRINGER		181 688	1 034 700

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	11 557 024	11 361 399
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		403 479	467 200
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	7 482 413	7 155 098
Investeringer i tilknyttet selskap	4	765 000	765 000
Sum anleggsmidler		20 207 915	19 748 697
Omløpsmidler			
Fordringer på konsernselskap	4	327 315	1 293 513
Andre fordringer		2 833	147 770
Andre finansielle instrumenter		3 631 440	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 505 361	7 452 385
Sum omløpsmidler		8 466 950	8 893 668
SUM EIENDELER		28 674 865	28 642 365

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
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		1 840 258	1 658 570
Sum opptjent egenkapital		1 840 258	1 658 570
Sum egenkapital		28 439 658	28 257 970
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	27 580	28 776
Sum avsetning for forpliktelser		27 580	28 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		(119 689)	9 588
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	327 315	346 031
Sum kortsiktig gjeld		207 627	355 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 674 865	28 642 365

Sunndalsøra 31.12.2017 / 9/4 .2018


Torbjørn Torska
styrets leder



Ingunn Marie Mathisen
nestleder



Erling Rød
styremedlem



Ildri Solbakk
styremedlem



Per Helge Malvik
daglig leder

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet 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	29 000
Arbeidsgiveravgift	3 150	3 074
Totalt	32 877	32 074
Revisjonshonorar	10 625	
Revisor, annen bistand	9 375	

Noter 2017

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	180 492
+ Permanente og andre forskjeller	-324 940
+ Endring i midlertidige forskjeller	-14
+ Mottatt konsernbidrag	327 315
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	182 854
- Ytet konsernbidrag	-182 854
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 196
= Ordinær skattekostnad	-1 196

Skattesats i inntektsåret: 24%

<u>Utsatt skatt:</u>	2017	2016
+ Driftsmidler	119 914	119 900
= Grunnlag utsatt skatt	119 914	119 900
Utsatt skatt	27 580	28 776

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	11 361 399	496 142	11 857 541
+ Tilgang	195 625	7 156	202 781
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	11 557 024	503 298	12 060 321
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	28 942	28 942
+ Ordinære avskrivninger	0	70 877	70 877
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	99 819	99 819
Balanseført verdi pr 31/12	11 557 024	403 479	11 960 502
Prosentstatts for ord. avskr	0	10-14	

Noter 2017

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.	Ars- resultat	Bokført EK 31.12.
DATTERSELSKAP:					
Mongstu Eiendom AS, Sunndalsøra	3 700 000	100%	4 052 031	-312 614	1 603 539
Sjølseng Eiendom AS, Sunndalsøra	3 100 000	100%	<u>3 103 067</u>	326 548	3 824 657
			7 155 098		
TILKNYTTET SELSKAP:					
Sunndalsporten Eiendom AS, Sunndalsøra	765 000	33,3%	1	156 051	1 853 512 (2016-tall)
MELLOMVÆRENDE:					
		I år	I fjor		
Fordring på Sjølseng Eiendom AS		327 315	1 293 513		
Gjeld til Mongstu Eiendom AS		-327 315	-346 031		

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	

Sunnalsøra
Tingvoll
Sunnadal
Kristiansund
Aure
Molde

Til generalforsamlingen i Sunndal Næringseiendom AS

OLE ENGE BOTTEN
TURID GRAVEM HAMMER
Registrerte revisorer

Uavhengig revisors beretning 2017

THOMAS BJØRSETH
Statsautorisert revisor

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sunndal Næringseiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 181 688. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Sunnalsøra, 9. april 2018

Ole Enge Botten AS



Ole Enge Botten

Registrert revisor