



Årsmelding 2018 –
Måsøy
Industrieiendom KF

Vedtatt av styret 1.april 2019

ÅRSMELDING 2018

MÅSØY INDUSTRIEIENDOM KF

Styringsorgan:

Styret i Måsøy Industriendom KF

Styreleder:

- Reidun Mortensen

Administrativ leder:

- Innleid daglig leder Raymond Robertsen

Måsøy Industriendom KFs formål og ansvarsområde:

Måsøy Industriendom KF skal etablere og leie ut industrieiendommer og andre bygg som kommunestyret bestemmer. Måsøy Industriendom KF skal ivareta administrative og forvaltningsmessige oppgaver tillagt av kommunestyret i Måsøy. Selskapet skal drive kommersielt og sørge for en rasjonell og effektiv drift av selskapets eiendommer, føre tilsyn med og forvalte selskapets eiendommer, innretninger, andre aktiva samt realkapital stilt til selskapets disposisjon med sikte på en best mulig ressursutnyttelse og avkastning for selskapet og kommunen som eier.

Antall årsverk og ansatte: 0

Regnskap for 2018 er avsluttet med et netto negativt driftsresultat på kr 1 352 569-. Underskuddet skyldes kostnadene med endelig avklaring rundt rettsavklaring med største leietager.

Viktige hendelser i foretakets historie

- Måsøy kommunestyre vedtok å opprette selskapet 13.3.2006. På møtet ble vedtekter, styret og budsjett vedtatt.
- Etableringen av et produksjonsanlegg for klippfisktørking på fyllinga i Havøysund startet sommeren 2006. Anlegget ble tatt i bruk våren 2008.
- Anlegget er utleid til Hermann Export AS i en periode på 20 år
- Kommunestyret vedtok 11.12.2009 å bygge nytt kjølelager tilknyttet bygget, som ble ferdigstilt i 2010 innenfor den økonomiske ramme og er tatt i bruk.
- Kommunestyret vedtok 17.6.2010 at bygg for VTA (Varig tilrettelagte arbeidsplasser) skal tas inn som del av selskapet.
- Foretaket og Hermann Export AS har gjennom en årrekke vært uenige om husleiebetaling, og har møttes i rettsapparatet flere ganger. Saken gikk for Høyesterett i november 2018

Styre

Kommunestyret i Måsøy valgte i sitt 7.desember 2017 følgende styre:

Reidun Mortensen (leder)
 Kenneth Johnsen (nestleder)
 Robin Jørgensen
 Georg Mathisen
 Renee B. Andersen

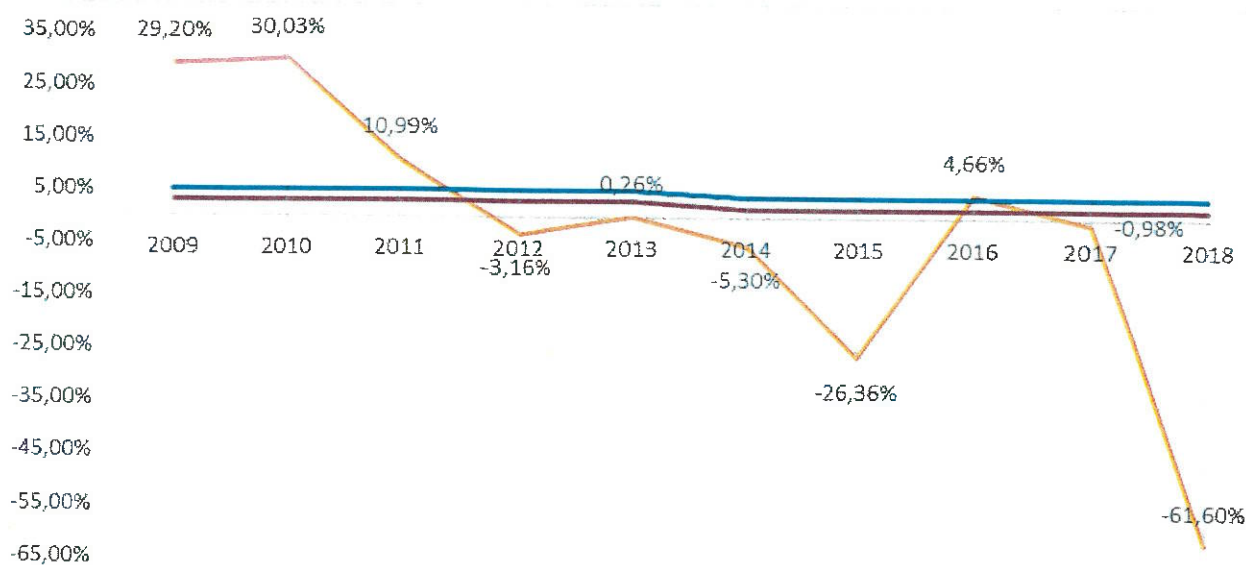
Økonomi

Netto driftsregnskap

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sum driftsinntekter	2 810 050	2 800 766	2 963 841	2 660 789	5 082 997	2 219 384
Sum driftsutgifter	948 145	1 244 094	2 168 057	1 006 719	3 666 769	2 213 229
Brutto driftsresultat	1 861 906	1 556 673	795 785	1 654 070	1 416 228	6 155
Netto finansutgifter	-2 508 702	-2 391 143	-2 263 494	-2 216 657	-2 152 371	-2 059 840
Motpost avskrivninger	654 031	686 039	686 466	686 466	686 466	686 466
Netto driftsresultat	7 235	-148 431	-781 243	123 879	-49 677	-1 367 219
Netto avsetninger	-	126 235	1 070 576	-90 409	49 677	14 650
Udisponert netto driftsresultat	7 235	-22 196	289 333	33 470	-	-1 352 569

Netto driftsresultat fremkommer av (brutto) driftsresultat minus finansutgifter (netto renter og netto avdrag). Avskrivninger har ingen resultateffekt og kommer derfor fram her som motpost avskrivninger. Netto driftsresultat er over- eller underskuddet til driften av foretaket. Netto avsetninger er bruk av og avsetning til bundne fond.

Netto driftsresultat som prosent av driftsinntekter.



Netto driftsresultat i prosent av sum driftsinntekter bør være over 1,75 % for å opparbeide seg reserver. Disse reservene gjør foretaket i stand til å møte svikt i inntekter og uforutsette økninger på utgiftssiden. De siste årene har dette nøkkeltallet vært på en farlig lavt nivå, med unntak av regnskapsåret 2016.

Måsøy industrieiendom KF vurderer det slik man ikke har mulighet til å kunne ta inn underskuddet innen tre år, og vil ha behov for en overføring fra kommunen for å kunne dekke underskuddet. Måsøy Industrieiendom har noe på fond (kr 476 882,-), og restverdien vil ligge rundt kr 900 000,- må kommunestyret ta stilling til i sommer når årsregnskapene skal behandles.

Lånegjeld og fond

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Langsiktig lånegjeld pr. 1.1	26 751 000	25 080 370	23 551 550	21 817 170	20 082 790	18 348 410
- Betalte avdrag	1 670 630	1 728 820	1 734 380	1 734 380	1 734 380	1 734 380
+ Nye låneopptak	-	200 000	-	-	-	-
Langsiktig lånegjeld pr. 31.12	25 080 370	23 551 550	21 817 170	20 082 790	18 348 410	16 614 030

FORHOLD DRIFTSINTEKTER – NETTO FINANSTRANSAKSJONER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sum driftsinntekter	2 810 050	2 800 766	2 963 841	2 660 789	5 082 997	2 219 384
Netto finanstransaksjoner	2 508 702	2 391 143	2 263 494	2 216 657	2 152 371	2 059 840
% av sum driftsinntekter	89,28 %	85,37 %	76,37 %	83,31 %	42,34 %	92,81 %

En svært stor andel av foretakets driftsinntekter går med til å betjene netto kapitalutgifter. Tabellen over viser utviklingen av dette forholdet.

Fondsutviklingen (bundne og ubundne fond)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fond pr. 01.01.	1 361 107	1 361 107	1 220 770	127 997	507 739	491 532
- bruk av fond	-	140 337	1 135 122	-	54 335	14 650
+ avsatt til fond	-	-	42 350	379 742	38 127	-
= Fond pr. 31.12.	1 361 107	1 220 770	127 997	507 739	491 532	476 882

Fondsutviklingen har vært negativ gjennom flere år, og i 2015 ble det brukt av fond for å dekke kostnadene med rettstvisten. Det resulterte i en stor reduksjon i fondsbeholdningen. Måsøy Industrieiendom KF har fokus på å starte oppbyggingen av fondsbeholdningen igjen slik at man igjen kan komme i posisjon til egen sparing for å være i stand til å tåle uforutsette hendelser i framtida.

Resultatet av rettstvist, og økonomisk oversikt

Måsøy Industrieiendom KF har en rettstvist med en av leietakerne sine, og fordringskontoen har vokst siden 2013. På grunn av løpende oppfølging av fordringskontoen er ingen av fordringene foreldet. Leietaker trekker ut enkeltdeler ved faktureringen som de ikke betaler for. Dette gjelder juridiske kostnader som foretaket har påført seg i rettstvisten, ekstrahjelpen som er leid inn for å gjennomgå regnskapet og deres andel av felleskostnadene til driften av foretaket.

For regnskapsårene 2013 til og med 2018 utgjør disse summene tilsvarende:

År	Kommentar	Beløp	Beløp	Beløp
		ekskl. mva.	ekskl. mva.	inkl. mva.
2013	Linnert og co advokatfirma	30 400,00		
	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	66 800,00	168 698,00	210 872,50
	Andel felleskostnader	71 498,00		
2014	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	257 375,20	385 216,92	481 521,15

Årsmelding 2018- Måsøy Industrieiendom KF

	Ekstrahjelp	38 355,72		
	Andel felleskostnader	89 486,00		
2015	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	92 320,00	230 837,42	288 546,78
	Ekstrahjelp	31 800,00		
	Andel felleskostnader	106 717,42		
2016	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	76 378,40	232 847,17	291 058,96
	Styremøte 22/6	17 021,60		
	Ekstrahjelp	15 456,00		
	Andel felleskostnad	123 991,17		
2017	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	197 332,00	326 529,29	408 161,61
	Utgifter i forbindelse med rettsaken	11 668,57		
	Andel felleskostnad	117 528,72		
2018	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	256 450,40	706 021,77	882 527,21
	Advokatfirmaet Østgård DA	275 332,00		
	Utgifter i forbindelse med rettsaken	16 089,73		
	Andel felleskostnad	158 149,64		
SUM			2 050 150,57	2 562 688,21

Balansekontoen 213.75.000 Fordringer leie har et samlet beløp på kr 4 217 793,50 per 31.12.18. Regnskapet føres etter anordningsprinsippet, og ved hver fakturering blir inntektene ført i driftsregnskapet med motpost i fordringskontoen for leieinntekter. Ved betaling av tilsendte faktura føres inntektene direkte mot fordringskontoen. Beløpet som gjenstår her er derfor en samling av de ikke betalte fakturaene.

Måsøy Industrieiendom KF var i høyesterett høsten 2018, og dommen der tilsa at foretaket ikke kunne belaste leietaker med de juridiske kostnadene ved saksbehandling av denne sak (rettsakene). Foretaket har ikke lagt til juridiske kostnader på utsendte faktura for tredje eller fjerde kvartal 2018, og alle juridiske kostnader i forbindelse med rettsaken krediteres de forskjellige fakturaene de tilhører.

Dette er oversikten på de juridiske kostnadene på utstedte faktura tilbake til 2013:

År	Kommentar	Beløp ekskl. mva.	Beløp inkl. mva.
----	-----------	-------------------	------------------

Årsmelding 2018- Måsøy Industrieiendom KF

2013	Linnert og co advokatfirma	30 400,00	38 000,00
	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	66 800,00	83 500,00
2014	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	257 375,20	321 719,00
2015	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	92 320,00	115 400,00
2016	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	76 378,40	95 473,00
2017	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	197 332,00	246 665,00
2018	Advokatene Rønning og Kirkesæther AS	87 985,60	109 982,00
SUM		809 791,20	1 010 739,00

Beløpet på kr 1 010 739,- inkl. mva. er kreditert inneværende regnskapsår.

Andel felleskostnader i 2013, 2014, 2015 og 1. kvartal 2016:

År	Kommentar	Beløp ekskl. mva.	Beløp inkl. mva.
2013	Andel felleskostnader	71 498,00	89 372,50
2014	Andel felleskostnader	89 486,00	111 857,50
2015	Andel felleskostnader	106 717,42	133 397,00
2016	Andel felleskostnad (styremøte 70 %)	17 021,60	21 277,00
SUM			355 904,00
	Dømt til å kun innkreve kr 150 000,- ekskl. mva.	150 000,00	187 500,00
	Krediteres:		168 404,00

Beløpet på kr 168 404,00 inkl. mva. er kreditert inneværende regnskapsår.

Dette er oversikten på andre kostnader i forbindelse med rettsaken:

År	Kommentar	Beløp ekskl. mva.	Beløp inkl. mva.
2017	Utgifter i forbindelse med rettsaken	11 668,57	14 585,50
2018	Utgifter i forbindelse med rettsaken	16 089,73	20 112,00
SUM		27 758,30	34 697,50

Beløpet på kr 34 697,50 inkl. mva. er kreditert inneværende regnskapsår.

Usikre momenter i fordringene per 31.12.18:

År	Kommentar	Beløp ekskl. mva.	Beløp inkl. mva.
2014	Ekstrahjelp	38 355,72	47 944,65
2015	Ekstrahjelp	31 800,00	39 750,00
2016	Ekstrahjelp	15 456,00	174 308,95
	Andel felleskostnad	123 991,17	
2017	Andel felleskostnad	117 528,72	146 910,90
2018	Andel felleskostnad	158 149,64	197 687,05
SUM		485 281,25	606 601,55

Beløpet på kr 606 601,55 er det usikkerhet omkring, men på grunn av omstendighetene omkring saken er fordringene vurdert som reell, men det vil følges opp kontinuerlig.


Regnskapene pr. ansvarsområdet viser at overskudd for Klippfisktørkeriet er på et underskudd på kr 1 370 869,- for 2018.. Dette skyldes i hovedsak at alle forpliktelser i forbindelse med rettsvist med leietaker er bokført i sin helhet i 2018. Dette er forpliktelser som har vært akkumulert over tid.

For ansvarsområdet Hygronorbygget viser regnskapet et netto overskudd på ca. kr 9 000.

Det er ikke foretatt noen investeringer i 2018, men taket på Hygronorbygget er dårlig, og man kan risikere å få kostnader på dette bygget på kort sikt. I tillegg har Måsøy kommune gjort en undersøkelse av muligheter for ny kledning på bygget, og eventuell bedre isolering av bygget. En slik utbedring kan ikke finansieres av foretaket, og skal dette gjennomføres må enten leietaker eller Måsøy kommune stå for denne kostnaden.

- Styret har bestått av faste fem medlemmer, tre menn og to kvinner.
- Styret har valgt å leie inn daglig leder til foretaket, da det har vært vanskelig å få fristilt kapasitet fra rådmann.
- Styret har i beretningsåret avholdt 4 styremøter, og behandlet 12 saker.
- Foretaket er underlagt Måsøy kommunes etiske retningslinjer vedtatt i 22. oktober 2015.

Havøysund, den 1.april - 2019



Reidun Mortensen
styreleder

Kenneth Johnsen
nestleder



Robin Jørgensen
styremedlem



Georg Mathisen
styremedlem



Renee B. Andersen
styremedlem



Raymond Robertsen
daglig leder