

Årsredovisning för
Jönköpings kommuns Förvaltnings AB
556045-5551

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, 556045-5551 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Förvaltnings AB äger Ljungarums Industriby omfattande 5 400 kvm industrilokaler och 128 kvm uthyrningsbar kontorsyta på fastigheten Ädelgasen 2.

Bolaget ska genom uthyrning av lokalerna på Ljungarum till främst mindre företag främja näringslivets utveckling.

Verksamheten under räkenskapsåret

Under året har alla lediga lokaler hyrts ut och inga vakanser finns. Fokus under året har varit att det skall vara rent och snyggt runt fastigheten. Åtgärder som har utförts för att uppnå detta är att fräscha upp asfalterade ytor, ny miljöstation har tillskapats samt om området har rensats och träd har tagits ner. Parkeringstillstånd och avtal med parkeringsövervakning har införts på området. Underhållsarbeten och investeringar har genomförts under året med bland annat stängselbyte, byte av aerotemprar och byte av termostater på radiatorer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Samtliga moduler är uthyrda och inga uppsägningar finns. Under 2020 kommer investeringar att göras i fiber, tilläggsisolering i taken samt byte av aerotemprar. Tidiga skisser på nybyggnation i kvarteret har tagits fram och arbete pågår för att ta fram kalkyler.

Miljöinformation

Det övergripande målet i bolagets miljöpolicy är att genom miljöhänsyn bidra till att minska oönskad miljöpåverkan. Förutom att bolaget förutsätts bedriva ett aktivt miljöarbete i rollen som fastighetsförvaltare, skall också hyresgästerna stimuleras till ett förebyggande arbete med riskhantering och miljöfrågor.

Uppvärmningen av Industribyn utgör den enskilt största miljöpåverkande faktorn. Den modernisering av värmeanläggningen som gjorts under senare år har dock inneburit att förbrukningen kunnat begränsas. Byte av fönster, portar, ytterdörrar samt isolering av tak förväntas sänka förbrukningen ytterligare. Fiber dras in under 2020 som kopplas mot ny Duc för att kunna styra driften och även med detta ingrepp kunna reducera mediakostnader.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, org nr 559082-6847, med säte i Jönköping. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162, med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Ägardirektiv

Ägardirektiven för företaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman. Av ägardirektiven framgår bl a följande:

Bolagets uppgift är att äga och förvalta fastigheter för uthyrning samt verka för näringslivs- och sysselsättningsstimulerande åtgärder inom Jönköpings kommun. Det kommunala ändamålet med verksamheten är att främja näringslivet och sysselsättningen i Jönköpings kommun.

Uthyrning av lokaler i Ljungarums industriby sker främst till mindre företag med varierande verksamhet till marknadsmässig hyra. Genom hyreshöjningen som genomfördes för några år sedan samt att uthyrningsgraden är mycket god, kommer det finansiella målet om 25% genomsnittlig avkastning/år under en fem års period att uppnås.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1§ kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 1a§ KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Som underlag för kommunstyrelsens beslut har bolagets VD utvärderat bolagets verksamhet avseende dessa frågor, vilket sammanställts i ett dokument som tillställts styrelsen för beslut. Styrelsen har ställt sig bakom utvärderingen och anser att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

Ekonomisk ställning och resultat

	Belopp i kkr				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	4 646	4 442	4 339	4 236	3 552
Resultat efter finansnetto	2 858	2 686	2 061	2 413	935
Rörelsemarginal (%)	62	60	47	57	26
Avkastning på eget kapital %	112	105	81	95	37
Balansomslutning	7 115	4 556	4 309	4 009	4 240

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Eva Nilenfjord
Magnus Olsson
Mattias Hultberg

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Sammanträden

Årsstämman hölls den 29 mars 2019. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Pernilla Rehnberg, auktoriserad revisor
Håkan Hakeberg, lekmannarevisor (s)
Björn Westberg, lekmannarevisor (l)

Revisorssuppleanter

Deloitte AB, Hans Warén, auktoriserad revisor

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 763 189, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	1 763 189
Summa	1 763 189

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 2 850 000 kr har lämnats till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		4 646	4 442
		4 646	4 442
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-1 639	-1 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-149	-122
Rörelseresultat	1	2 858	2 683
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3
Resultat efter finansiella poster		2 858	2 686
Bokslutsdispositioner	5	-2 850	-2 680
Resultat före skatt		8	6
Skatt på årets resultat	6	-2	-1
Årets resultat		6	5

Balansräkning			
<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 312	2 995
Inventarier, verktyg och installationer	8	105	26
		<u>3 417</u>	<u>3 021</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 417</u>	<u>3 021</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 429	896
Fordringar hos koncernföretag	9	2 260	546
Aktuell skattefordran		-	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9	87
		<u>3 698</u>	<u>1 535</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 698</u>	<u>1 535</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 115</u>	<u>4 556</u>

Balansräkning			
<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	<i>1</i>		
<i>Eget kapital</i>	<i>10</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		666	666
Reservfond		133	133
		<u>799</u>	<u>799</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 757	1 752
Årets resultat		6	5
		<u>1 763</u>	<u>1 757</u>
Summa eget kapital		<u>2 562</u>	<u>2 556</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	<i>11</i>	7	8
		<u>7</u>	<u>8</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98	270
Skulder till koncernföretag		2 850	68
Skatteskulder		45	-
Övriga kortfristiga skulder		210	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 343	1 474
		<u>4 546</u>	<u>1 992</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 115</u>	<u>4 556</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter inte bedöms vara väsentlig, delas tillgången inte upp på komponenter.

Avskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i

resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Intäkter

Som intäkt redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför intäkter till nominellt värde om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling, org nr 559082-6847 med säte i Jönköping, som i sin tur är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus

AB, org nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Av företagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 15 % (28 %) av kostnaderna och 0 % (0 %) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltningen och bolagets ledning sköts av Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, medan Jönköpings kommun, stadskontoret ombesörjer bolagets ekonomi och administration.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	7	12
Skatterådgivning	-	-

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-86	-76
Markanläggning	-45	-29
Inventarier	-18	-17
Totalt	-149	-122

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 850	-2 680
Summa	-2 850	-2 680

Not 6 Skatt på årets resultat

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Aktuell skattekostnad	-3	-2
Uppskjuten skatt	1	1
	-2	-1

Avstämning av effektiv skatt

	2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31
		Procent	Belopp
Resultat före skatt	8		5
Skatt enligt gällande skattesats	-2	21,4	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28		-23
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	27		22
Uppskjuten skatt	1		1
Redovisad effektiv skatt	-2		-1

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 693	7 421
-Nyanskaffningar	448	272
Vid årets slut	8 141	7 693
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 698	-4 593
-Årets avskrivning	-131	-105
Vid årets slut	-4 829	-4 698
Redovisat värde vid årets slut	3 312	2 995
Varav mark	790	790
Verkligt värde	45 000	45 000

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och schabloniserade kostnader avseende drift- och underhåll. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	542	542
-Nyanskaffningar	98	
	640	542
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-516	-499
-Årets avskrivning	-19	-17
	-535	-516
Redovisat värde vid årets slut	105	26

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	2 260	3 226
Koncernbidrag		-2 680
	2 260	546
Beviljat belopp på checkräkningskredit i koncernkontot uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-	-

Not 10 Förändringar av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	666	133	1 757
Årets resultat			6
Vid årets slut	666	133	1 763

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 763 189, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kronor 1 763 189

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	8	9
Övriga temporära skillnader	-1	-1
Uppskjuten skatteskuld	7	8

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Skillnad skattemässiga/bokföringsmässigt värde byggnader	7	8
Uppskjuten skatteskuld	7	8

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Jönköping den 28 februari 2020

Magnus Olsson
Styrelseordförande och verkställande direktör

Eva Nilenfjord

Mattias Hultberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor