

Årsredovisning för  
**Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB**

559082-6847

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-03-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 25 mars 2022

Magnus Olsson  
Verkställande direktör

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 2           |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7           |
| Noter                        | 9           |
| Underskrifter                | 17          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, 559082-6847 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB bildades 2016-10-31. Bolaget har sitt säte i Jönköping. Bolaget bildades i syfte att som moderbolag bilda en fastighetskoncern med tre stycken befintliga fastighetsbolag inom kommunkoncernen. Utgångspunkten i denna omorganisation inom koncernen var att uppnå samordningsvinster avseende ekonomi, ledning och styrning samt förvaltning av kommunkoncernens fastighetsinnehav. Under 2018 fusionerades två av bolagets dotterbolag till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB. Det var Jönköping Kommuns Parkerings AB, org.nr 556095-2193 och Rosenlunds Fastighets AB, 556062-9205, som fusionerades till bolaget. Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB, 556045-5551, kvarstår som dotterbolag. Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling, inklusive dotterbolaget Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB, äger och förvaltar under 2021 ca 78 000 kvm mässlokaler, ca 6 500 kvm industrilokaler, ca 14 500 kvm kontorslokaler. Utöver detta så äger bolaget fem stycken parkeringshus med ca 1 900 platser. Bolaget har 10 anställda

### Verksamheten under räkenskapsåret

Under 2021 har bolaget fortfarande haft fullt upp med tre stora projekt under året i olika byggskeden. Det är Science Park Towers och kv. Övertaget 2 Södra Munksjön, P-hus Tändstickan vid det nya hotellet vid resecentrum. Dessa projekt bedöms ha en projektkostnad runt 700 miljoner kronor exkl. friköpsmedel på Övertaget på ca 56 Mkr.

Nyproduktion sker Inom Kv. Övertaget där vi bygger ett P-hus för ca 600 p-platser och en kommersiell lokal för ett gym åt Friskis Jönköping på ca 800 kvm, i samma kvarter bygger andra byggherrar i ett samverkansprojekt en dagligvaruhandel, en förskola och kontor. Projektet i sin helhet håller tidplan trots pandemi där leveransproblem och personalbortfall har blivit en vardag. Planerat övertagande är satt till 1 September 2022 under oförändrade omständigheter. Nyproduktion sker även på Tändsticksområdet där ett P-hus tillskapas under det framtida hotellet, projektet är i sitt slutskede och planerad överlämning är satt till den 1 Juli - 2022. Detta P-hus kommer att generera 113 nya p-platser på väster. Vårt största nyproduktionsprojekt Science Park Towers tar form för varje dag som går och håller sin tidplan, nya kommersiella ytor med restaurang, eventytor och även där nya mötes- och kongressytor tillskapas. Ett härligt projekt som kommer möjliggöra nya mötesplatser och vara ett nav inom området, ca 70% är i dagsläget uthyrt och är bättre än planerat. Beräknad överlämning sker i Juni 2023, ca 12 000 m<sup>2</sup> LOA i 15 plan.

Under året har många renoveringar utförts på Science Park House, som pågått och kommer pågå under flera år. Bland annat i kök, trapphus och mycket effektivisering/ny teknik kring drift, miljö och energi. 2 st fjärrvärmecentraler har bytts ut i Science Park House, styrning av DUC:ar har upprättats så att styrning och reglering kan ske externt med kortare ledtider. Godkända OVK:n har utförts på samtliga aggregat. Även har 2 st större ombyggnationer har skett i och med pandemin på ca 1 500 m<sup>2</sup>, vilket medfört statusuppdateringar och planförändringar inom vissa ytor. Ombyggnationerna har tillskapat mer attraktiva och ändamålsenliga lokalytor med rätt flöden, vilket genererar i enklare uthyrning och bibehållna hyresgäster.

Vi har bytt armaturer i Hall-A på Elmia till LED-belysning, även har ett solcells projekt med batteribackup satts i bruk. Konferensrum 10-16 har renoverats i etapp 2 med ny klimatstyrning, även har målning av ytor samt har korridorsdelar i nära anslutning fräschats upp för en mer inbjudande upplevelse. 4 st toalettgrupper har totalrenoverats och den 5:e har påbörjats. På Elmia har ny drifting-yta tillskapat för att minska belastningen utanför Hall-D vid Custom show mässan. För Hall-D har omläggning av tak upphandlats och beräknas vara klar Feb 2022 med viss försening pga. väder. Nytt kallförråd har slutbesiktats och tagits i bruk som ersättande yta för de 2 stallarna som rivits. Projekt för att uppgradera JKK under 3 år har inletts, där senare del av året bestått av övergripande planering.

### **Miljöinformation**

Det övergripande målet i bolagets miljöpolicy är att genom miljöhänsyn bidra till att minska oönskad miljöpåverkan. Detta görs bland annat genom tydliga energimål och processer för att minska den totala energiförbrukningen i fastigheterna, förbättra- och förenkla avfallsåtervinningsmöjligheterna både för anställda och hyresgäster, samt genom driftoptimering och ny energieffektiv teknik. I bolagets handlingsplan har konkreta miljömål tagits upp som även inarbetats i det dagliga arbetet. För att kunna redovisa verksamhetens användning av energi samt koldioxidutsläpp har bolaget under året bland annat kopplat upp fastigheterna till Webport för att kunna styra, kontrollera, och sammanställa förbrukningen. Belysningen byts successivt ut till LED med närvarostyrning i lokalerna. Ett systematiskt arbete pågår att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

## **Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162, med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

## **Ägardirektiv**

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

Fastighetskoncernen ska för uthyrning nyproducera, förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Det kommunala ändamålet med verksamheten är att främja näringslivet och sysselsättningen i Jönköpings kommun. Verksamheten ska främja mäss-, arrangemangs-, konferens- och kulturverksamheten i Jönköpings kommun samt främja tillgången på parkeringsplatser.

## **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.

## **Styrelse och revisorer**

### **Ordinarie ledamöter**

Baris Belge, ordförande (s)  
Annica Lind Nordberg, 1:e vice ordförande (l)  
Per Skrealid, 2:e vice ordförande (m)  
Alf Gustafsson, (s)  
Harriet Blomberg Rosqvist, (s)  
Mats Grennborg, (kd)  
Göran Malm, (sd)

### **Verkställande direktör**

Magnus Olsson

### **Sammanträden**

Årsstämman hölls den 26 Mars 2021. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

### **Ordinarie revisor**

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor

### **Revisorssuppleant**

KPMG AB, Dag Köllerström, auktoriserad revisor

### **Lekmannarevisorer**

Håkan Hakeberg, lekmannarevisor (s)  
Björn Westberg, lekmannarevisor (l)

## Ekonomisk ställning och resultat

|                                | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | Belopp i Tkr<br>2017 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| Intäkter                       | 70 802  | 72 980  | 69 101  | 62 528  | -                    |
| Resultat efter finansnetto     | -2 887  | 2 724   | 6 798   | 5 574   | -599                 |
| Balansomslutning               | 893 235 | 682 257 | 653 189 | 633 298 | 33 832               |
| Soliditet %                    | 7,10    | 8,95    | 9,11    | 8,6     | 15                   |
| Avkastning på totalt kapital % | 0,50    | 1,4     | 2,12    | 5,13    | -                    |

Definitioner, se sidan 11

## Eget kapital

|                         | Aktie-<br>kapital | Reservfond | Fritt<br>eget kapital | Totalt<br>eget kapital |
|-------------------------|-------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| Ingående balans         | 3 000             | 729        | 57 324                | 61 053                 |
| Årets resultat          | —                 | —          | 312                   | 312                    |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>3 000</b>      | <b>729</b> | <b>57 636</b>         | <b>61 365</b>          |

## Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 57 636 145, disponeras enligt följande:

|                         | Belopp i kr       |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 57 636 145        |
| <b>Summa</b>            | <b>57 636 145</b> |

Koncernbidrag har mottagits från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, org nr 556045-5551 om 3 260 000 kr. Inget koncernbidrag lämnas till moderbolaget Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162 med stöd av § 251 Ks/2021:500 107.

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 Tkr</i>                               | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                            | 1          |                                   |                                   |
| Hysesintäkter                                     |            | 64 904                            | 69 739                            |
| Övriga intäkter                                   | 2          | 5 898                             | 3 241                             |
|   |            | <u>70 802</u>                     | <u>72 980</u>                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Råvaror och förnödenheter                         |            | -                                 | -5                                |
| Övriga externa kostnader                          | 3,4        | -34 039                           | -30 787                           |
| Personalkostnader                                 | 5          | -9 095                            | -9 021                            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -23 203                           | -23 474                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>4 465</u>                      | <u>9 693</u>                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 24                                | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -7 376                            | -6 969                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-2 887</u>                     | <u>2 724</u>                      |
| Bokslutsdispositioner                             | 7          | 3 260                             | -2 630                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>373</u>                        | <u>94</u>                         |
| Skatt på årets resultat                           | 8          | -61                               | -35                               |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>312</u>                        | <u>59</u>                         |

## Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i>  | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 9          | 547 364           | 560 138           |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 12         | 33 550            | 29 576            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13         | 245 889           | 70 310            |
|  |            | <u>826 803</u>    | <u>660 024</u>    |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag   | 14         | 1 560             | 1 560             |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                         |            | 485               | 485               |
|  |            | <u>2 045</u>      | <u>2 045</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <u>828 848</u>    | <u>662 069</u>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Lager</i></b>  | <b>11</b>  |                   |                   |
| Byggnader och Mark   |            | 13 500            | -                 |
|  |            | <u>13 500</u>     | <u>-</u>          |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 2 175             | 1 865             |
| Fordringar hos koncernföretag  | 15         | 3 260             | 2 870             |
| Skattefordran  |            | 35 431            | 4 929             |
| Övriga fordringar  |            | 8 088             | 9 010             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 1 933             | 1 511             |
|  |            | <u>50 887</u>     | <u>20 185</u>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>   |            |                   |                   |
| Koncernkonto   | 15         | -                 | 3                 |
|  |            | <u>-</u>          | <u>3</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <u>64 387</u>     | <u>20 188</u>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <u>893 235</u>    | <u>682 257</u>    |



## Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 3 000             | 3 000             |
| Reservfond                                   |            | 729               | 729               |
|  |            | <u>3 729</u>      | <u>3 729</u>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 57 324            | 57 265            |
| Årets resultat                               |            | 312               | 59                |
|  |            | <u>57 636</u>     | <u>57 324</u>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>61 365</u>     | <u>61 053</u>     |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                   |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 10         | 10 168            | 10 272            |
|  |            | <u>10 168</u>     | <u>10 272</u>     |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 16         | 745 000           | 545 000           |
|  |            | <u>745 000</u>    | <u>545 000</u>    |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 16         | 29 223            | 35 114            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 302               | 393               |
| Leverantörsskulder                           |            | 36 091            | 17 392            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 11 086            | 13 033            |
|  |            | <u>76 702</u>     | <u>65 932</u>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>17</b>  | <u>893 235</u>    | <u>682 257</u>    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:                              |           |
| Stomme/grund                            | 50-100    |
| Fasad                                   | 50-70     |
| Värme/sanitet                           | 60        |
| Fönster                                 | 50        |
| Byggkompletteringar/stomkompletteringar | 30-50     |
| Ventilation                             | 40        |
| Tak                                     | 25-40     |
| El                                      | 20-40     |
| Teknik                                  | 30        |
| Hissar                                  | 25        |
| Rör                                     | 20        |
| Inre ytskikt/målning/vitvaror           | 20        |
| Solel                                   | 20        |
| IT-system                               | 15        |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ombyggnationer       | 10-15             |
| Markanläggningar     | 20                |
| Inventarier, verktyg | 5-15              |
| Installationer       | 33                |
| Konst                | Ingen avskrivning |

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 av 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.

### **Leasing**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglerade redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

*Avgiftsbestämda planer*

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd över resultaträkningen bland bokslutsdispositioner.

**Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB, org nr 556380-7162 med säte i Jönköping som är helägt av Jönköpings kommun.

Av bolaget totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 12% (3%) av kostnaderna och 57% (17%) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Nyckeltalsdefinitioner**

*Intäkter*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansnetto*

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

*Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

*Soliditet (%)*

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

*Avkastning på totalt kapital (%)*

Rörelseresultat med finansiell intäkter i förhållande till totalt kapital i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

Under året har bolaget mottagit bidrag i form av sjuklönersättning som kompensation för myndigheternas rekommendationer samt statligt stöd för hyresrabatt pga pandemin. Det beslutades om ett nytt statligt stöd för sänkta lokalhyror 2021 med anledning av coronaviruset. Beslutet omfattade perioden 1 januari till och med den 31 mars, men förlängdes därefter med perioderna 1 april till och med 30 juni samt 1 juli till och med den 30 september. Till skillnad från 2020 så gällde den nya förordningen (SFS 2021:273) en kompensation med max 50 procent av den nedsatta fasta hyran. Någon begränsning avseende hur stor del av hyran som fick kompenseras av hyresvärden fanns inte längre. Den maximala ersättningen till lokalhyresgästen på koncernnivå var dock 800 000 euro vilket koncernen uppnådde, vilket i sin tur påverkade utlämnat stöd och rabatt till Elmia AB.

### Hyresgäster som omfattats av stöd:

Företagscatering HA AB  
Elmia AB

|                                       | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Bidrag för personal (inkl. sjuklöner) | 251          | 240          |
| Statligt stöd pga Corona              | 4 759        | 2 343        |
| Övrig intäkt                          | 888          | 658          |
| <b>Summa</b>                          | <b>5 898</b> | <b>3 241</b> |

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

|                       | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------|------|
| <i>Revisorer</i>      |      |      |
| Revisionsuppdrag KPMG | 45   | 40   |

## Not 4 Leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

|                               | 2021       | 2020       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Inom ett år                   | 39         | 48         |
| Senare än ett men inom fem år | 315        | 276        |
| <b>Summa</b>                  | <b>354</b> | <b>324</b> |

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

|               | 2021      | 2020      |
|---------------|-----------|-----------|
| Kvinnor       | 1         | 1         |
| Män           | 9         | 9         |
| <b>Totalt</b> | <b>10</b> | <b>10</b> |

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Löner och andra ersättningar:             | 5 882        | 5 278        |
| Sociala kostnader, inkl pensionskostnader | 2 834        | 2 959        |
| <b>Summa</b>                              | <b>8 716</b> | <b>8 237</b> |

Av företagets pensionskostnader avser 329 tkr företagets VD och styrelse. Bolaget har 10 anställda.

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 29%  | 29%  |
| Andel män i styrelsen                                | 71%  | 71%  |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0%   | 0%   |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 100% | 100% |

**Not 6 Avskrivningar**

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Byggnader                               | 20 295        | 21 049        |
| Markanläggningar                        | 568           | 491           |
| Inventarier, verktyg och installationer | 2 340         | 1 934         |
| <b>Summa avskrivningar</b>              | <b>23 203</b> | <b>23 474</b> |

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

|                        | 2021         | 2020          |
|------------------------|--------------|---------------|
| Mottagna koncernbidrag | 3 260        | 2 870         |
| Lämnade koncernbidrag  |              | -5 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 260</b> | <b>-2 630</b> |

**Not 8 Skatt på årets resultat**

|                              | 2021       | 2020       |
|------------------------------|------------|------------|
| Aktuell skattekostnad 20,6 % | -165       | -305       |
| Uppskjuten skatt             | 104        | 270        |
|                              | <b>-61</b> | <b>-35</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                       | 2021        | 2020        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultat före skatt                   | 374         | 94          |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 | -77         | -20         |
| Ej avdragsgilla kostnader             | -4 202      | -4 534      |
| Ej skattepliktiga intäkter            | 4 114       | 4 249       |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>       | <b>-165</b> | <b>-305</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <i>Ingående akumulerade anskaffningsvärden</i> | 919 217        | 910 998        |
| Inköp under året                               | 8 185          | 8 219          |
| -Omklassificeringar                            | -180 655       |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden       | 746 747        | 919 217        |
| <i>Ingående avskrivningar</i>                  | -359 079       | -337 563       |
| Årets avskrivning                              | -20 863        | -21 516        |
| -Omklassificeringar                            | 180 559        |                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | -199 383       | -359 079       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>547 364</b> | <b>560 138</b> |

## Not 10 Uppskjuten skatt

| 2021-12-31                                    | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto         |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| <i>Ingående saldo</i>                         | 1 124                       | 11 397                    | 10 272        |
| Tillkommande skatteskulder                    | 346                         | 242                       | -104          |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b> | <b>1 470</b>                | <b>11 639</b>             | <b>10 168</b> |

|   |              |               |               |
|---|--------------|---------------|---------------|
| 2020-12-31                                    |              |               |               |
| <i>Ingående saldo</i>                         | 799          | 11 341        | 10 542        |
| Tillkommande skatteskulder                    | 325          | 56            | -270          |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b> | <b>1 124</b> | <b>11 397</b> | <b>10 272</b> |

| 2021-12-31  | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto         |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| <i>Temporära skillnader avskrivning byggnader</i> | 1 470                       | 11 639                    | 10 168        |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>     | <b>1 470</b>                | <b>11 639</b>             | <b>10 168</b> |

|   |              |               |               |
|---|--------------|---------------|---------------|
| 2020-12-31  |              |               |               |
| <i>Temporära skillnader avskrivning byggnader</i> | 1 124        | 11 397        | 10 272        |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>     | <b>1 124</b> | <b>11 397</b> | <b>10 272</b> |

## Not 11 Lager

|                                       | 2021          | 2020     |
|---------------------------------------|---------------|----------|
| Byggnad och Mark                      | 13 500        | -        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>13 500</b> | <b>-</b> |

Avser transportköp av fastigheten Ätteläggen 2 som överlåtes genom transportköp till dotterbolag Jönköpings Kommuns Förvaltnings AB org.nr 556045-5551 för samma köpeskilling 13 500 tkr under januari månad följande år 2022. Ränta har ej räknats in i anskaffningsvärdet då ersättning eller tillägg för egendom ej skall lämnas i smaband med överlåtesle.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 75 131        | 67 844        |
| Inköp under året                                | 6 218         | 7 287         |
| -Omklassificeringar                             | -436          |               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde         | 80 913        | 75 131        |
| <i>Ingående avskrivningar</i>                   | -45 555       | -43 623       |
| Årets avskrivningar                             | -2 340        | -1 932        |
| -Omklassificeringar                             | 532           |               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde         | -47 363       | -45 555       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>33 550</b> | <b>29 576</b> |

### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                       | 2021           | 2020          |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 70 310         | 16 608        |
| Inköp under året                      | 190 926        | 67 473        |
| Aktiverat under året                  | -15 347        | -13 771       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>245 889</b> | <b>70 310</b> |

### Not 14 Andelar i koncernföretag

|                                       | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |              |              |
| Vid årets början                      | 1 560        | 1 560        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 560</b> | <b>1 560</b> |

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

| Dotterföretag / Org nr             | Antal aktier | i % | Redovisat värde |
|------------------------------------|--------------|-----|-----------------|
| Jönköpings kommuns Förvaltnings AB | 6 655        | 100 | 1 560           |
| <b>Summa</b>                       |              |     | <b>1 560</b>    |

### Not 15 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Koncernbidrag från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB | 3 260        | 2 870        |
| Koncernkonto  | -            | 3            |
| Kundfordring  | -            | 30           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                 | <b>3 260</b> | <b>2 903</b> |

### Not 16 Skuld till koncernföretag

| Långfristiga skulder                  | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Lån Jönköpings Rådhus AB              |                |                |
| Förfallotid efter balansdagen:        |                |                |
| Inom 1 år                             | 95 000         | 80 000         |
| Mellan 1-5 år                         | 405 000        | 220 000        |
| Över 5 år                             | 245 000        | 245 000        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>745 000</b> | <b>545 000</b> |

| Kortfristiga skulder  | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Koncernkonto  | 14 120        | 19 393        |
| Koncernbidrag efter aktieägartillskott / Jönköpings Rådhus AB | -             | 4 032         |
| Förutbetalda hyror  | 15 103        | 11 689        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                         | <b>29 223</b> | <b>35 114</b> |



## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                      | 2021 | 2020 |
|----------------------|------|------|
| Ställda säkerheter   | Inga | Inga |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

JKK byggnation påbörjas inom vissa områden under Q1 2022. Förberedande arbeten inför 2022 för att digitalisera Science Park med digital tvilling i ett AI-projekt som inleds under 2022 i samarbete med bl a. JU. Införandet av nytt nyckelsystem fortsätter och hyresgäster ansluter allt eftersom. Sanering av asbest som påträffas i samband med fortsatta renoveringar. Byte av fönster fortsätter in i 2022 på Hus 01.

På Elmia fortsätter JKK-projektet sin resa under 2022-2023.

Fortsatt diskussion med Tekniska Kontoret gällande förvärv av Harpan 2, underlag för grundligare undersökning och ny värdering skall tas fram.

Uthyrning av ett kontorsplan till på Science Park Towers under 2022, ett arbete som skall drivas på är att hitta storbolag som passar in i konceptet och vill ha en hub nära Science Park och JU.

Jönköping den 4 Mars 2022

Baris Belge  
Styrelseordförande

Annica Lind Nordberg

Per Skrealid

Alf Gustafsson

Harriet Blomberg Rosqvist

Mats Grennberg

Göran Malm

Magnus Olsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor