

Årsredovisning för

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB

559082-6847

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 31 mars 2023

Magnus Olsson
Verkställande direktör

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, 559082-6847 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB bildades 2016-10-31. Bolaget har sitt säte i Jönköping. Bolagets 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 2022 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 2 600 platser. Bolaget har 11 anställda

Verksamheten under räkenskapsåret

Under 2022 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 Match Tower vid resecentrum. Dessa projekt bedöms ha en projektkostnad runt 700 miljoner kronor. Två av dessa projekt är färdigställda och hyresgäster har tillträtt lokalerna.

Färdigställande av nyproduktion inom Kv. Övertaget där vi har byggt 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 har andra byggherrar (Lidl och Jönköping Kommun) byggt i ett samverkansprojekt med oss en dagligvaruhandel, en förskola och kontor.

Projektet i sin helhet har följt tidplanen och budget trots pandemi där leveransproblem och personalbortfall har blivit en vardag. Tillträdesdatumet försenades på de övre planen av P-huset på grund av leveransproblem av påkörningskydd.

Skanska har byggt ett nytt hotell Quality Match Tower intill resecentrum vid Tändsticksområdet. Innan byggnation gjordes en omvänd LOU där vi som bolag var intresserade av att förvärva den fastighet som innehåller ca 113 p-platser under hotellfastigheten, vi vann upphandlingen och förvärvade en färdig fastighet av Skanska under hösten 2022 för ca 60 mkr. Vi bildade ett bolag Byta Spår AB som står som ägare till fastigheten fram tills detta bolag skall fusioneras upp i JKPG Fast under 2023

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 vi följer den uthyrningsplan som bolaget har. Första hyresgästen flyttar in den 22 maj 2023, totalt har fastigheten ca 12 000m² LOA i 15 plan. Denna fastighet kommer att bli ett nytt landmärke i Jönköping och utvecklar Jönköping som mötesstad och destination.

Under året har många renoveringar utförts på Science Park House, som pågått och kommer pågå under flera år. Bland annat i allmänna lokaler, kök, trapphus. Alla fönster på hus 01 har bytts ut, det är den gamla fastigheten som ligger vid Science Park Towers. Vi har utfört en punktmolnsscanning som test, detta kan användas för att både få 2D och 3D ritningar och skapa virtuella visningar av lokalen. Ombyggnationer har även skett för att tillskapa mer attraktiva och ändamålsenliga lokalytor med rätt flöden, vilket genererar i enklare uthyrning och bibehållna hyresgäster.

På Elmia har taket på Hall-C bytts ut. Projekt för att uppgradera JKK under flera år fortsätter och under 2022 kan besökare verkligen se förändringar på ytskikt runt de gemensamma ytorna. I samverkan med alla våra hyresgäster jobbar vi med en handlingsplan att minska vår energiförbrukning. Under 2022 har detta aktualiserats ännu mer med tanke på de höga energikostnader och eventuellt brist på effekt vi har.

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 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 Grennberg, (kd)
Göran Malm, (sd)

Verkställande direktör

Magnus Olsson

Sammanträden

Årsstämman hölls den 25 Mars 2022. 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

	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	91 833	70 802	72 980	69 101	62 528
Resultat efter finansnetto	3 566	-2 887	2 724	6 798	5 574
Balansomslutning	1 146 824	893 235	682 257	653 189	633 298
Soliditet %	10,20	7,10	8,95	9,11	8,6
Avkastning på totalt kapital %	1,38	0,5	1,4	2,12	5,13

Definitioner, se sidan 11

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfona</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Ingående balans	3 000	729	57 636	61 365
Aktieägartillskott			55 200	55 200
Årets resultat			536	536
Vid årets utgång	3 000	729	113 372	117 101

Eget kapital vid årets utgång

2021	3 000	729	57 636	61 365
2020	3 000	729	57 324	61 053
2019	3 000	729	55 797	59 526
2018	3 000	729	50 872	54 601

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 113 371 981, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	113 371 981
Summa	113 371 981

Koncernbidrag har mottagits från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB, org nr 556045-5551 om 3 000 000 kronor. I år lämnas koncernbidrag om 6 500 000 kronor 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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter		88 002	64 904
Övriga intäkter	2	3 831	5 898
		<u>91 833</u>	<u>70 802</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-43 359	-34 039
Personalkostnader	5	-9 811	-9 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-22 997	-23 203
Rörelseresultat		<u>15 666</u>	<u>4 465</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 222	-7 376
Resultat efter finansiella poster		<u>3 566</u>	<u>-2 887</u>
Bokslutsdispositioner	7	-3 500	3 260
Resultat före skatt		<u>66</u>	<u>373</u>
Skatt på årets resultat	8	470	-61
Årets resultat		<u>536</u>	<u>312</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	530 664	547 364
Inventarier, verktyg och installationer	12	38 260	33 550
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	519 089	245 889
		<u>1 088 013</u>	<u>826 803</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	2 827	1 560
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		485	485
		<u>3 312</u>	<u>2 045</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 091 325</u>	<u>828 848</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>	11		
Byggnader och Mark		-	13 500
		<u>-</u>	<u>13 500</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 052	2 175
Fordringar hos koncernföretag	15	3 543	3 260
Skattefordran		24 323	35 431
Övriga fordringar		20 771	8 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 810	1 933
		<u>55 499</u>	<u>50 887</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Koncernkonto	15	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>55 499</u>	<u>64 387</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 146 824</u>	<u>893 235</u>

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<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		112 836	57 324
Årets resultat		536	312
		<u>113 372</u>	<u>57 636</u>
Summa eget kapital		<u>117 101</u>	<u>61 365</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	9 665	10 168
		<u>9 665</u>	<u>10 168</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	945 000	745 000
		<u>945 000</u>	<u>745 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	25 884	29 223
Övriga kortfristiga skulder		349	302
Leverantörsskulder		35 176	36 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 649	11 086
		<u>75 058</u>	<u>76 702</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	<u>1 146 824</u>	<u>893 235</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 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:	
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 reglerar det 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 75% (12%) av kostnaderna och 75% (57%) 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 finansiella intäkter i förhållande till totalt kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Under 2021 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. 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.

Under 2022 betalades inget stöd ut till Företagscatering HA AB och Elmia AB.

	2022	2021
Bidrag för personal (inkl. sjuklöner)	270	251
Statligt stöd pga Corona	-	4 759
Övrig intäkt	3 561	888
Summa	3 831	5 898

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>Revisorer</i>		
Revisionsuppdrag KPMG	45	45

Not 4 Leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	200	39
Senare än ett men inom fem år	230	315
Summa	430	354

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022	2021
Kvinnor	1	1
Män	10	9
Totalt	11	10

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar:	6 516	5 882
Sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2 944	2 833
Summa	9 460	8 715

Av företagets pensionskostnader avser 381 tkr företagets VD och styrelse. Bolaget har 11 anställda.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2022	2021
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

	2022	2021
Byggnader	19 847	20 295
Markanläggningar	491	491
Inventarier, verktyg och installationer	2 659	2 417
Summa avskrivningar	22 997	23 203

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	3 000	3 260
Lämnade koncernbidrag	-6 500	
Summa	-3 500	3 260

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad 20.6 %	-15	-165
Uppskjuten skatt	503	104
Justering av skatt föregående år	-18	
	470	-61

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Resultat före Skatt	66	374
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-14	-77
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-26
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-18	
Förändring uppskjuten skatt på temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	534	42
Redovisad effektiv skatt	470	-61

Not 9 Byggnader och mark

	2022	2021
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	746 747	919 217
Inköp under året	6 441	8 185
-Omklassificeringar	-3 397	-180 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 791	746 747
<i>Ingående avskrivningar</i>	-199 383	-359 079
Årets avskrivning	-20 337	-20 863
-Omklassificeringar	593	180 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 127	-199 383

Redovisat värde vid årets slut 530 664 547 364

Not 10 Uppskjuten skatt

2022-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Ingående saldo</i>	1 470	11 639	10 168
Tillkomna skatteskulder	233	-271	-503
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 703	11 368	9 665

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

2022-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Temporära skillnader avskrivning byggnader</i>	1 703	11 368	9 665
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 703	11 368	9 665

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

Not 11 Lager

	2022	2021
Byggnad och Mark	-	13 500
Redovisat värde vid årets slut	-	13 500

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 samband med överlåtelse.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 913	75 131
Inköp under året	4 565	6 218
-Omklassificeringar	3 397	-436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	88 875	80 913
<i>Ingående avskrivningar</i>	-47 363	-45 555
-Omklassificeringar	-593	532
-Årets avskrivning	-2 659	-2 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-50 615	-47 363
Redovisat värde vid årets slut	38 260	33 550

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	245 889	70 310
Inköp under året	287 756	190 926
Aktiverat under året	-14 556	-15 347
Redovisat värde vid årets slut	519 089	245 889

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 560	1 560
Förvärv	1 267	-
Redovisat värde vid årets slut	2 827	1 560

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
Bytaspår AB	500	100	1 267
Summa			2 827

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022	2021
Koncernbidrag från Jönköpings kommuns Förvaltnings AB	3 000	3 260
Fordringar hos Bytaspår AB	543	-
Kundfordring	-	-
Redovisat värde vid årets slut	3 543	3 260

Not 16 Skuld till koncernföretag

Långfristiga skulder	2022	2021
Lån Jönköpings Rådhus AB		
Förfallotid efter balansdagen:		
Inom 1 år	190 000	95 000
Mellan 1-5 år	455 000	405 000
Över 5 år	300 000	245 000
Redovisat värde vid årets slut	945 000	745 000

Kortfristiga skulder	2022	2021
Koncernkonto	6 109	14 120
Koncernbidrag efter aktieägartillskott / Jönköpings Rådhus AB	1 300	-
Förutbetalda hyror	18 475	15 103
Redovisat värde vid årets slut	25 884	29 223

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022	2021
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På Elmia fortsätter JKK-projektet sin resa under 2023-2024, utbyte av ca 1200 stolar i Hammarskjöldsalen. Fortsatt diskussion med Tekniska Kontoret gällande förvärv av Harpan 2, underlag för grundligare undersökning och ny värdering har tagits fram. Uthyrning av kontor efter befintliga hyresgäster har flyttat ut till Science Park Towers, vi skapar en vakans på ca 1500-1600 kvm. Nytt kök för Elmia projekteras och planeras för byggnation 2024. Detaljplan för RC har fått positivt planbesked vilket innebär att vi måste planera för Elmias framtidsplaner och säkerställa deras utveckling. Bytaspår AB Skall fusioneras under 2023 upp i Jönköpings Kommun Fastighetsutveckling AB.

Underskrifter

Jönköping den

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

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Baris Belge
Date: 2023-03-03 14:21:35
BankID refno: ec356911-a085-4be0-a710-793f3b411



Ordförande: Baris Belge

Signed by: ANNICA LIND NORDBERG
Date: 2023-03-03 13:21:41
BankID refno: a2b39221-760c-40a4-b11d-3239268f



1:a vice ordförande: Annica Lind Nordberg

Signed by: PER SKREALID
Date: 2023-03-03 14:21:50
BankID refno: 86dec5a4-4293-4211-9e7a-25361411



Ledamot: Per Skrealid

Signed by: ALF GÖSTA GUSTAFSSON
Date: 2023-03-03 14:26:43
BankID refno: 6c36fdd1-a321-4d35-aac0-2365d162c



Ledamot: Alf Gustafsson

Signed by: HARRIET BLOMBERG ROSQVIST
Date: 2023-03-03 14:27:24
BankID refno: 40e478ed-9799-4871-9f05-a3028d51



Ledamot: Harriet Roosquist

Signed by: MATS GRENNBORG
Date: 2023-03-03 14:22:08
BankID refno: 5fdf64e3-dca9-41db-ba6e-dfcb2336aa1d



Ledamot: Mats Grennberg

Signed by: GÖRAN MALM
Date: 2023-03-03 14:29:18
BankID refno: 7226c254-2e84-495f-82f0-0623b64f2



Ledamot: Göran Malm

Signed by: MAGNUS OLSSON
Date: 2023-03-03 13:12:37
BankID refno: 8c91659f-c2c3-4a44-bacb-357f2ffee58e



VD: Magnus Olsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB, org. nr 559082-6847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömning av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 3 mars 2023

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MICHAEL JOHANSSON

Date: 2023-03-03 15:51:59

BankID refno: b6aa8e3e-eae9-48cf-ba6b-33d09c24c



Revisor: Michael Johansson