**Kumla Fastigheter AB**
**Org nr 556095-9693**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


| | |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 9 |
| - balansräkning | 10 |
| - kassaflödesanalys | 12 |
| - noter | 13 |


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kumla Fastigheter AB avger härmed redovisning avseende räkenskapsåret 2018.

## *Ägare och verksamhet*

Kumla Fastigheter AB har varit verksamt under 54 år. Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun. Ändamålet med företagets verksamhet är att utföra allmänt näringslivsfrämjande åtgärder inom Kumla kommun, främst genom att anskaffa, förvalta, tillhandahålla och överlåta lokaler för industri- och kontorsändamål samt även för bostads-, fritids- och serviceändamål.

Vidare skall Kumla Fastigheter AB förvalta och utveckla näringsfastigheter för näringslivet i Kumla som komplement när marknaden inte kan tillgodose behoven. Detta skall ske på affärsmässiga grunder och med ett samhällsnyttigt perspektiv.

Det helägda dotterbolaget TRAKAJ AB som sedan tillkomsten 2006 varit vilande har under året genomfört en transaktion där ett förvärv av fastigheten Radion 1 och 3 har skett. Syftet är att bolaget skall avyttras under 2019 då nuvarande hyresgäst, Nitton 93 Inredningar AB, har ett önskemål om att köpa fastigheten och då i paketerad form via bolag.

## *Styrelse*

| *Ledamöter* | *Suppleanter* |
|---|---|
| Katarina Hansson, ordförande (S) | Stefan Arnesen Svenson (S) |
| Andreas Brorsson 1: e vice ordförande (S) | Annica Moberg (S) |
| Mattias Bäckström 2:e vice ordförande (MP) | Jens Björkander (M) |
| Thomas Andersson (S) | Carina Riberg (MP) |
| Annica Sjöqvist (S) | |
| Mats Andersson (M) | |
| Herje Fahlén (L) | |
| Per Holm (KD) | |
| Micael Svanberg (SD) | |

Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 april 2018. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

## *Revisorer*

| *Ordinarie* | *Suppleanter* |
|---|---|
| Gert-Ove Levinsson (auktoriserad revisor) | Hans Olsson (auktoriserad revisor) |
| Anders Svärd (lekmannarevisor) | Björn Eriksson (lekmannarevisor) |

## *Organisation och ledning*

Verksamheten bedrivs under ledning av vd Anne-Lie Carlos Jeansson som tillsammans med bolagets sex heltidsanställda medarbetare sköter den löpande förvaltningen. Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

## *Årets verksamhet*

*Allmänt*
Bolagets verksamhet har över tid förändrats från att enbart bygga och förvalta industri- och produktionslokaler. I ett Kumla som växer ökar behovet även av kontor och andra mer administrativa lokaler, något som påverkar det fastighetsbestånd som bolaget äger och förvaltar.

Bolaget upplever också en fortsatt ström av förfrågningar från både potentiella nya hyresgäster och från befintliga hyresgäster som vill anpassa eller utöka sina lokaler. Behovet av Kumla Fastigheter AB och dess tjänster bedöms därför som fortsatt stort. Samtidigt kan vi konstatera att allt fler privata aktörer väljer att bygga i egen regi för egen verksamhet och att de privata aktörer som bygger kommersiella lokaler för uthyrning fortsätter att vara aktiva. Detta är positivt för Kumlas utveckling.

2018 har varit ett något mindre investeringsintensivt år och inga nya krediter har upptagits utan investeringarna har hanterats via egen likviditet.

Bolagets verksamhetsområde och uppdrag kan sammanfattas som följer - Kumla Fastigheter AB skall komplettera marknadens utbud av lokaler för näringsverksamhet genom att förvärva, äga, förvalta, utveckla, överlåta eller upplåta fastigheter i Kumla.

*IT*
Den 25 maj trädde den nya dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) i kraft, som ersatte personuppgiftslagen (PuL). Utifrån dessa nya regulatoriska krav har vi uppdaterat vår integritetspolicy, inventerat de processer där vi hanterar personuppgifter samt sett över vår hantering för att säkerställa att vi hanterar alla personuppgifter på rätt grunder. Vi har även tecknat sk personuppgiftbiträdesavtal med våra systemleverantörer för att säkerställa att även de uppfyller de krav som ställs. Arbetet är en pågående process och under nästa år skall vi upprätta en verksamhetshandbok samt uppdatera vår dokumenthanteringsplan i processform för att synkroniseras med vårt GDPR-arbete.

*Uthyrningsverksamhet*
Året inleddes med två stora avflyttningar från fastigheterna Kajan 5 och Radion 1 & 3 vilka resulterade i en tung start med en ytmässig uthyrningsgrad om låga 74 %.
Radion 1 & 3 kunde dock fyllas redan i februari då ett hyreskontrakt tecknades med Örebroföretaget Nitton93 Inredningar AB. En förutsättning för denna uthyrning var dock att Nitton93-koncernen skulle ges möjlighet att inom ett år förvärva fastigheterna och denna transaktion påbörjades under det fjärde kvartalet, via en strukturerad bolagsaffär vilket innebar att Radion 1 & 3 inte var i Kumla Fastigheter AB:s ägo vid utgången av 2018.

Den ytmässiga uthyrningsgraden vid utgången av 2018 summerade till 80 %.

”Multekhuset” på Kajan 5 stod för ca 12 % av vakansen och vi kan konstatera att intresset för dessa komplexa lokaler varit lågt och att denna utmaning kvarstår trots nationell exponering samt ett antal utförda lokalvisningar.

Kvarntorp befäster dock sin position som ett modernt och attraktivt industriområde vilket under året yttrade sig bl a i ett större tilläggsavtal i samband med lokalanpassning för Epiroc Rock Drills AB och en förlängning av JRP Papertrading AB:s hyreskontrakt.
Genom ett förvärv av fastigheten Kvarntorp 6:6 kunde ytterligare ca 7 000 m² lokalyta tillgodoräknas kvarntorpsbeståndet och för denna lokal med tillhörande järnvägskaj tecknades ett 10-årigt hyreskontrakt med Pontus & Partner i Örebro Förvaltning AB. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Kvarntorpsområdet ökade därmed från en redan hög nivå och summerade vid utgången av 2018 till 96 %.

I Via-området tappade vi två hyresgäster då Peab Sverige AB lämnade sina lokaler på fastigheten Blåmesen 4 och den storköksgrossist som under föregående år etablerat sig i fastigheten Gråsparven 2 hamnade på obestånd och avvecklades.
Lokalen som Peab lämnade på Blåmesen 4 byggdes om till tre mindre lokaler enligt en modell som tidigare visat sig framgångsrik och två av dess kunde hyras ut direkt.

Centralt hyrdes väntsalen i Stationshuset ut till Svenska Reseterminaler AB som är ett rikstäckande ”väntsalskoncept” och i fastigheten Svanen 14 hyrdes våra före detta kontorslokaler ut till Region Örebro på ett 3-årigt hyreskontrakt.

I Sörbyområdet har under året ett antal mindre kontors- och produktionslokaler hyrts ut i fastigheten Radion 2 vilket såklart är mycket positivt då denna fastighet har en låg, om än ökande, uthyrningsgrad. Utöver det har tomtmarken på fastigheten Transistorn 4 arrenderats ut till Corem som äger ”Ericssonhuset” och ett tilläggsavtal har tecknats med Kumla kommun i samband med anpassning av utbildningslokaler och utemiljöer på fastigheten Transistorn 1.

Generellt upplever vi att det finns intresse av att både nyetablera och utveckla befintliga verksamheter i Kumla men även ett större intresse av eget ägande kan skönjas i spåren av låga räntor och stabila fastighetsvärden.

### *Ny-, till och ombyggnader*

Under året som gått har ett antal ombyggnationer och hyresgästsanpassningar skett inom fastighetsbeståndet och ett större nybyggnadsprojekt har påbörjats.

På fastigheten Kvarntorp 6:11 har lokaler och utemiljö anpassats för hyresgästen Epiroc Rock Drills AB med bl a ny asfaltsbeläggning på gården, utökad el-kapacitet, installation av brandlarm samt en omfattande ombyggnation av byggnadens traverssystem för att klara tyngre lyft. Anpassningsarbetena projekterades och leddes till stor del av Epiroc själva i samband med deras etablering av en ny produktionslina för gruvdumpers och betongsprutningsutrustning.

En annan stor hyresgästsanpassning skedde på fastigheten Transistorn 1 där utbildningslokalerna i "Borgen" byggdes om för att passa yngre elever. Även den omkringliggande utemiljön anpassades med ny lekutrustning samt räcken mot Mastgatan och en särskild infart för skolbussen som gör det säkrare för barnen att ta sig till och från skolan.

På fastigheten Kullagret 2 i Via-området anpassades en lokal för Eklunds Bilvård AB med bl a en hall för rostskyddsbehandling och på fastigheten Radion 2 tillskapades en besiktningsstation för vår nya hyresgäst Besikta Bilprovning. Utöver detta har ett antal mindre anpassningsarbeten utförts under året allteftersom våra hyresgästers verksamheter utvecklas och behov förändras.

Under året påbörjades även byggandet av en hall för den populära racketsporten Padel på den nytillkomna fastigheten Kumla 12:91 i korsningen Mastgatan-Radiogatan. Padelhallen byggs för 4 st. spelplaner om vardera 10x20 meter och kommer att få en fri takhöjd om 8 meter ovan spelplanerna. Vid utgången av 2018 var stomme, väggar och tak på plats och officiell spelstart är planerad till den 1 augusti 2019.

Ett annat stort projekt som påbörjats under året är renovering av den nedslitna järnvägskajen i Kvarntorps industriområde som övertogs genom en fastighetsaffär med Kumla kommun. Renoveringen består i utbyte av ca 200 meter mur, spårjustering samt schaktning och omläggning av ca 6 000 m² asfaltsyta. Arbetet väntas pågå till juni 2019 och järnvägskajen kommer efter färdigställande att bli en del av fastigheten Kvarntorp 6:6.

*Drift- och Underhåll*

Under året har vårt arbete med underhållsplanen fortskridit, nästa steg är att få in alla uppgifter i Incit Xpands modul "Planerat underhåll". Med denna modul får vi på sikt ännu mer kontroll över vårt underhållsbehov samt att vi kan få uppskattade kostnader på alla typer av åtgärder. I och med detta kommer vi enkelt kunna ta fram rapporter och prognoser på hur stora underhållskostnaderna är för varje år. Syftet med bolagets underhållsplan är att upprätthålla en god standard i fastighetsbeståndet som helhet och på sikt få ett mindre energikrävande bestånd samt uppnå miljömålen som gäller för Kumla kommun och dess bolag.

I enlighet med våra miljömål fattade vi beslutet att miljödiplomera oss som ett led i vårt miljöarbete vilket arbete har fortskridit under året. Under första kvartalet 2019 planerar vi att diplomeringen är genomförd med årliga revideringar därefter.

Taksäkerheten vid flertalet av våra fastigheter var bristfälliga vilka uppgraderades under året. Alla våra tak är nu säkra att vistas på. Vi har även installerat än mer LED-armaturer i vårt fastighetsbestånd tillika installerat nya lyktstolpar vid Svanen 14 efter önskemål från våra hyresgäster.

*Fastighetsförvärv och avyttringar*

Under 2018 har bolaget förvärvat fastigheten Kvarntorp 6:6 av extern köpare som fortsätter som bolagets hyresgäst. Bolaget har dessutom förvärvat del av Kvarntorp 6:1 (lastkaj) av Kumla kommun, denna kommer att bli en del av fastigheten Kvarntorp 6:6.

Under 2018 har bolaget avyttrat fyra fastigheter:

- Grossisten 1 såldes till den befintliga hyresgästen.
- Kvarntorp 6:8 såldes till extern köpare.
- Axeln 4 såldes till extern köpare.
- Radion 1 o 3 såldes till dotterbolaget Trakaj AB för vidare avyttring till befintlig hyresgäst.

### *Investeringar*

Årets investeringsvolym uppgår till ca 43,5 (30) mkr. Investeringarna är fördelade på följande objekt:

| | |
|---|---|
| Kvarntorp 6:6 | 20,0 mkr |
| Kumla 12:91 | 7,1 mkr |
| Kvarntorp 6:11 | 5,8 mkr |
| Transistorn 1 | 2,5 mkr |
| Kvarntorp 6:4 | 2,1 mkr |
| Radion 2 | 1,4 mkr |
| Kullagret 2 | 1,3 mkr |
| Diverse | 3,3 mkr |
| | |
| Summa | 43,5 mkr |

### *Finansiering*

I huvudsak har investeringarna finansierats genom årets kassaflöde. Genom samordning i koncernkonto med Kumla kommun har bolaget tillgång till fortlöpande likviditet. Likvida medel uppgår vid årsskiftet till ca 57,8 (144,3) mkr samt att det finns en outnyttjad kreditlimit om 30 mkr.

Bolaget ska som regel tillgodose sin kapitalförsörjning genom upplåning antingen hos Kommuninvest i Sverige AB eller i svensk bank eller i bank med etablerad verksamhet i Sverige.

Bolaget har under 2018 sett över sin skuldportfölj och förtidslöst tre befintliga ränteswapar till ett värde om 160 mkr samt upptagit en ny ränteswap om 110 mkr, dessutom har bolaget amorterat 90 mkr av sin totala låneskuld. Dessa transaktioner tillsammans med det rådande ränteläget har lett till att bolaget sänkt sin genomsnittliga skuldränta med ca 14% från föregående årsbokslut. Bolaget har vid årets slut 9 (11) derivatkontrakt i form av s k ränteswapar till ett totalt värde om 590 (640) mkr.

### *Risker och osäkerhetsfaktorer*

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster till följd av uteblivna hyresintäkter samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom att - inom rimliga gränser - ha en nära och fortlöpande kontakt med större hyresgäster, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. Se vidare under not 2 Uppskattningar och bedömningar.

| Fastighetsbeteckning | Byggnadsyta (ca) | Huvudsaklig hyresgäst 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Axeln 6 | 1 611 | Plåtteknik i Kumla |
| Axeln 7 | 9 342 | SLP |
| Axeln 8 | 0 | Outhyrd |
| Blåmesen 1 | 534 | PK:s Mekaniska, Kumla i Närke Bygg |
| Blåmesen 3 | 0 | Outhyrd |
| Blåmesen 4 | 1 440 | Kumla Kommun, Abolinsbygg, PO:s akustikmontage |
| Borgmästaren 10 | 2 632 | Kumla kommun |
| Byrsta 3:20 | 2 774 | Nerikes Brandkår, Region Örebro Län |
| Fabrikören 4 | 3 921 | Posten, Arb.förm, Smile, Region Örebro län, Kumla kommun |
| Företagaren 3 | 926 | LTI |
| Förmannen 6 | 0 | Outhyrd |
| Förmannen 7 | 906 | Kumla kommun |
| Grossisten 2 | 1 585 | Djursjukhuset Hund&katt |
| Gråsparven 2 | 3 055 | Kumla Supervård, Sv. Unifelt, Alfapac |
| Göken 1 | 5 010 | Butikskonsult |
| Hällabrottet 1:97 | 2 210 | Ellege Emballage |
| Hällabrottet 1:105 | 2 214 | Ellege Emballage |
| Hällabrottet 1:101 | 456 | Kumla kommun (bostäder) |
| Jupiter 1 | 3 008 | Ruma Logistik |
| Kajan 5 | 19 200 | Dancemania, Sweeplet, Presto, Jonelis |
| Kullagret 2 | 1 922 | Forma, Kumla kommun, Eklunds bilvård |
| Kumla 11:14 | 0 | Outhyrd |
| Kumla Bandel 3:3 | 553 | Örebro Läns Taxi, Lill-Annas, Agaton Sax, bostad |
| Kumla Sjöpark | 0 | Kumla kommun |
| Kumla 11:41, del av, Växthuset | 1 734 | Kumla kommun, Goda Rum |
| Kvarntorp 1:12 | 774 | Kumla kommun |
| Kvarntorp 5:3 Golfklubben | 1 074 | Kumla Golfklubb |
| Kvarntorp 6:2 | 700 | Outhyrd |
| Kvarntorp 6:3 | 3 200 | Kumla kommun, Recall, Millcon, Kumla Industri & billackering |
| Kvarntorp 6:4 | 10 730 | Pontus & partner, Millcon, JRP, Epiroc, Wokk Storkök |
| Kvarntorp 6:5 | 3 253 | Epiroc |
| Kvarntorp 6:6 | 6 988 | Pontus & Partner |
| Kvarntorp 6:7 | 892 | Pontus & Partner |
| Kvarntorp 6:9 | 0 | Outhyrd |
| Kvarntorp 6:10 | 1 225 | Pontus & Partner |
| Kvarntorp 6:11 | 3 311 | Epiroc |
| Kvarntorp 6:12 | 310 | Jeco Maskin & Verktyg |
| Kvarntorp 6:13 | 2 070 | Svesten |
| Mars 3 | 2 818 | MOAB |
| Mars 5 | 698 | Lill-Annas |
| Oxen 10 | 2 739 | Garantitak, Shieldpatrol, Kumla kommun |
| Oxen 17 | 6 645 | ABF, Garantitak, Närkesten, |
| Radion 2 | 4 108 | Noler Revision AB, TC Connect, Ekonoma, Feelgood, Besikta |
| Remskivan 3 | 1 315 | Kumla kommun |
| Skomakaren 5 | 4 249 | AME, Kumla kommun, 3G Infrastructure, Prolog |
| Smedstorpet 4 | 825 | Kumla kommun |
| Svanen 14 | 840 | Region Örebro Län, Lägenheter |
| Södra Via 2:18 | 16 942 | Zymbios Logistics Contractor |
| Transistorn 1 | 4 227 | Kumla kommun |
| Transistorn 4 | 0 | Corem |
| Västra Parken 17 | 818 | Midroc, Certego, Västra Parken byggkonsult, L-Con |
| Ymer 3 | 0 | Outhyrd |
| Åbytorp 3:8 | 378 | Kumla kommun |
| Ålgen 18 | 1 920 | Kumla kommun |
| Ängen 1 | 1 354 | Kumla kommun |
| | | |
| **Summa** | **149 436** | |

### *Nyckeltal - flerårsjämförelse*

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Soliditet | 8,76 % | 8,50 % | 9,52 % | 10,50 % | 11,76% |
| Avkastning på totalt kapital | 5,37 % | 2,30 % | 4,88 % | 4,00 % | 4,14% |
| Avkastning på eget kapital | 29,35 % | -6,09% | 23,88 % | 12,57 % | 0,30% |
| | | | | | |

*Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.*

### *Verksamhetskommentar och utsikter 2019*

Likt de senaste åren är omvärldsbevakningen i ett globalt perspektiv väldigt viktig för bolaget. En allt mer osäker världsekonomi ökar oron och vilken påverkan den kan tänkas ha. Takten och tempot i kommande investeringar kan skifta beroende på den verklighet näringslivet i Kumla, vår region och omvärlden i övrigt upplever. Dock försöker vi på ett tidigt skede utröna vilken inverkan på bolagets resultat respektive större investering kan komma att få genom de förhandsvärderingar av fastigheter där ny-, till eller ombyggnad kan vara aktuella.

Bedömningen är att Kumla Fastigheter AB sannolikt skulle behöva verka aktivt med samma intensitet under ett antal år för att möta den utveckling som både nya och befintliga företag i Kumla har. Dock fattade Kommunfullmäktige under 2017 ett beslut om att begränsa borgen till 740 mkr. Detta leder till att takten för framtida investeringar anpassas till den egna finansieringsförmågan framöver.

Vidare fullföljer bolaget, förutom planmässiga avskrivningar i verksamheten, ett underhåll i fastighetsbeståndet i syfte att fastigheterna över tid skall ha en god standard och på så vis bidra till attraktiva miljöer i Kumla.

### *Förändring i eget kapital*

| | Aktiekapital | Reservfond | Övrigt | Summa |
|---|---|---|---|---|
| | | | fritt eget | eget |
| | | | kapital | kapital |
| Eget kapital 2018-01-01 | 5 000 000 | 1 000 000 | 69 716 077 | 75 716 077 |
| Årets resultat | | | 1 874 582 | 1 874 582 |
| Eget kapital 2018-12-31 | 5 000 000 | 1 000 000 | 71 590 659 | 77 590 659 |

### *Förslag till vinstdisposition*

Disponibla medel uppgår till 71 590 659 kronor. Därav utgör årets vinst 1 874 582 kronor.

Styrelsen föreslår att vinsten 71 590 659 kronor balanseras i ny räkning.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen per den 31 december 2018 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

| Resultaträkning | Not | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter m m** | 1, 2 | | |
| Nettoomsättning | 3, 4 | 94 674 712 | 108 976 599 |
| Övriga rörelseintäkter | 5 | 3 983 227 | 11 784 601 |
| **Summa intäkter m m** | | 98 657 939 | 120 761 200 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Externa kostnader | 3, 6, 7, 8, 9 | -21 077 849 | -20 988 248 |
| Personalkostnader | 9 | -3 975 723 | -5 686 769 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 10, 11 | -41 211 828 | -56 677 012 |
| Övriga rörelsekostnader | 12 | -829 889 | -3 116 019 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | -67 095 289 | -86 468 048 |
| **Rörelseresultat** | | 31 562 650 | 34 293 152 |
| **Resultat från finansiella investeringar** | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 13 | 15 005 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 14 | -31 306 935 | -22 980 182 |
| **Summa resultat från finansiella investeringar** | | -31 289 930 | -22 978 182 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 272 720 | 11 314 970 |
| Bokslutsdispositioner | 15 | 2 700 000 | -1 500 000 |
| Skatt på årets resultat | 16 | -1 098 138 | -2 200 953 |
| **Årets vinst** | | 1 874 582 | 7 614 017 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 657 065 669 | 681 453 764 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 4 244 884 | 6 411 471 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17 | 7 537 776 | 7 818 207 |
| | | 668 848 329 | 695 683 442 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 18 | 100 000 | 100 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 19 | 40 000 | 40 000 |
| Uppskjutna skattefordringar | 20 | 14 449 517 | 15 479 365 |
| | | 14 589 517 | 15 619 365 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 683 437 846 | 711 302 807 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 21 | 168 218 | 574 213 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 18 486 174 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 2 369 733 | 734 504 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 825 076 | 125 432 |
| | | 21 849 201 | 1 434 149 |
| Kassa och bank | 22 | 57 772 479 | 144 329 293 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 79 621 680 | 145 763 442 |
| **Summa tillgångar** | | 763 059 526 | 857 066 249 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 23 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 24 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Reservfond | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 69 716 077 | 62 102 060 |
| Årets vinst | | 1 874 582 | 7 614 017 |
| | | 71 590 659 | 69 716 077 |
| **Summa eget kapital** | | 77 590 659 | 75 716 077 |
| **Obeskattade reserver** | 25 | 15 600 000 | 18 300 000 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 26 | 646 700 000 | 736 700 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 646 700 000 | 736 700 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 27 | 3 337 984 | 5 470 289 |
| Skatteskulder | | 1 205 001 | 2 759 460 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 117 177 | 380 604 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 18 508 705 | 17 739 819 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 23 168 867 | 26 350 172 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 763 059 526 | 857 066 249 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 31 562 650 | 34 293 151 |
| Av- och nedskrivningar som belastat resultatet | | 41 211 828 | 56 677 012 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | 29 | -3 139 013 | -8 575 192 |
| Erhållen ränta | | 17 190 | - |
| Erlagd ränta | | -34 302 321 | -23 192 282 |
| Erhållna utdelningar | | 2 000 | 2 000 |
| Betald inkomstskatt | | -1 622 749 | -4 726 599 |
| | | 33 729 585 | 54 478 090 |
| Ökning/minskning kundfordringar | | 405 995 | -117 032 |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar | | -20 818 862 | 1 321 654 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | -2 132 305 | -5 835 223 |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder | | 3 496 476 | -462 810 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 14 680 889 | 49 384 679 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i fastigheter | | -43 474 151 | -28 896 682 |
| Sålda fastigheter | | 32 184 448 | 20 000 000 |
| Investeringar i inventarier | | - | -809 373 |
| Sålda inventarier | | 52 000 | 11 400 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | -11 237 703 | 1 693 945 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 225 000 000 | 496 700 000 |
| Amortering av skuld | | -315 000 000 | -496 700 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -90 000 000 | 0 |
| **Årets kassaflöde** | | -86 556 814 | 51 078 624 |
| **Likvida medel vid årets början** | | 144 329 293 | 93 250 669 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 22 | 57 772 479 | 144 329 293 |

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

**Intäkter**
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren.
Hyresintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

**Inkomstskatter**
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Byggnader indelas i fyra kategorier, "Industri, Tillverkning och Lager", "Kontor, Försäljning och Butik", "Offentliga servicebyggnader" samt "Bostäder".

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnader | |
| - Stomme, golv, tak och väggar | 50-90 år |
| - Tekniska installationer | 25-30 år |
| - Ventilation | 20-25 år |
| - Fönster, tak och ytskikt | 20-25 år |
| - Övrigt | 10 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

**Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

**Leasingavtal (hyresavtal)**
Samtliga hyresavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften (hyran) redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och övrig fast egendom klassificeras som operationell leasing och redovisas övervägande linjärt under leasingperioden.

**Finansiella instrument**
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen omfattar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Posten består huvudsakligen av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning
Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswappar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna.

**Obeskattade reserver**
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

**Bokslutsdispositioner**
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

**Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar:
Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård.

Ersättningar efter avslutad anställning:
Bolaget anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

**Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader**

Bolaget har endast en verksamhetsgren som utgörs av uthyrning av lokaler samt verksam på en geografiska marknad, nämligen inom Kumla kommun, Sverige, varvid ingen uppdelning görs av verksamhetsgrenar eller geografiska marknader vid bolagets rapportering.

**Koncernredovisning**

Med hänvisning till ÅRL 7:5§ andra stycket, så har ingen koncernredovisning upprättats. Skälet till detta är att dotterbolaget Trakaj AB org nr 556718-2489 nybildades år 2006 med aktiekapital uppgående till endast 100.000 kr har varit vilande till december 2018 då fastigheterna Radion 1 och 3 förvärvades. Samtliga andelar i Trakaj har efter räkenskapsårets utgång men före avgivande av denna årsredovisning avyttrats.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt underkonto hos Kumla kommun.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Ränterisker/Kapitalförsörjning
Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder bolaget räntor i s.k. swapavtal. Underliggande lån upptas till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder Kommuninvest och övriga svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns under not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper och not 26 Skulder till kreditinstitut.

Kreditförluster
Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som i ekonomiska mått mätt har större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

Risker för fastighetsskador
För att eliminera risken för avgörande fastighetsskador såsom brand eller annan större skada är det bolagets grundpolicy att nya fastigheter byggs med s.k. tung stomme med betong/lättbetong i vägg och lättbetong i tak. Risken för brand kan därigenom inte elimineras men konsekvenserna av brand är avsevärt mindre. Generellt är samtliga fastigheter i beståndet fullvärdesförsäkrade. För att minimera risken för skador gör bolaget fortlöpande bedömningar över fastigheternas underhållsbehov.

Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet
Värdet av bolagets samlade fastighetsbestånd prövas årligen. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är självklart de hyresintäkter som en fastighet genererar liksom avtalstidens längd men också det marknadsvärde som en fastighet i Kumla kan ha, visavi riket i övrigt. Denna senare koefficient är en skönsmässig bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i Kumla jämfört med länet och riket i övrigt. För att få en över åren likartad bedömning använder bolaget NAI Svefa, Örebro och Newsec för att kontinuerligt bedöma eventuella fluktuationer i bolagets bestånd. NAI Svefa och Newsec är bolag med nationell representation och en stor del av företagens kompetens utgör värdering av fastighetsbestånd för olika aktörer inom fastighetsbranschen. För Kumla Fastigheters vidkommande och för år 2018 bedöms utifrån dessa parametrar att ingen nedskrivning av fastighetsbeståndet behöver göras.

## Not 3 Operationella leasingavtal

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| *Såsom leasetagare:* | | |
| Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal (nominellt): | | |
| Förfaller till betalning inom 1 år | -267 781 | -293 820 |
| Förfaller till betalning inom 2-5 år | -1 073 124 | -1 464 250 |
| | -1 340 905 | -1 758 070 |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | -202 932 | -23 820 |

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen 2018 i huvudsak av hyrd lokal samt hyrd kopieringsmaskin.

| | | |
|---|---|---|
| *Såsom leasegivare:* | | |
| Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal: | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 90 346 998 | 86 296 921 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 268 303 277 | 273 688 866 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 45 876 267 | 48 822 457 |
| | 404 526 542 | 408 808 244 |
| Under perioden erhållna variabla hyresintäkter | 94 299 177 | 108 799 247 |

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning. Uthyrning sker till såväl externa företag och organisationer, som till Kumla kommun och övriga koncernföretag. Avtalstider varier mellan 3 månader och 20 år.

## Not 4 Transaktioner med närstående

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Uthyrning till koncernföretag** | | | |
| Nedan anges andelen av årets uthyrning avseende koncernföretag. | | | |
| Kumla kommun | (%) | 29 | 25 |
| Övriga koncernföretag | (%) | 6 | 5 |

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Resultat vid avyttringar och utrangering av fastigheter | 3 919 867 | - |
| Resultat vid avyttringar och utrangering av inventarier | 52 000 | 11 130 786 |
| Övriga intäkter | 11 360 | 17 966 |
| Erhållet skadestånd | - | 635 849 |
| | 3 983 227 | 11 784 601 |

## Not 6 Arvoden och övriga ersättningar

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Styrelse | -569 738 | -555 022 |
| Verkställande direktör | -1 006 016 | -1 682 346 |
| Förtroendevalda revisorer | -20 664 | -20 123 |
| | -1 596 418 | -2 257 491 |

## Not 7 Ersättning till revisorerna

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | -88 400 | -72 100 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -112 120 | -18 250 |
| Skatterådgivning | -276 200 | -20 200 |
| Summa | -476 720 | -110 550 |

## Not 8 Externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Material | -706 490 | -935 907 |
| Tjänster | -8 683 634 | -10 870 247 |
| Taxebundna kostnader | -7 915 000 | -5 414 692 |
| Fastighetsskatt | -1 905 490 | -1 917 072 |
| Övriga externa kostnader | -1 867 234 | -1 850 330 |
| **Summa** | -21 077 848 | -20 988 248 |
| Fördelat på underhåll och drift: | | |
| Reparations- och underhållskostnader | -4 549 811 | -7 344 312 |
| Övriga driftskostnader | -16 528 037 | -13 643 936 |
| **Summa** | -21 077 848 | -20 988 248 |

## Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har totalt sex personer anställda för att sköta den löpande driften. Ersättning till styrelsen har utgått enligt Kumla kommuns reglemente och avtal. Kumla kommun har även fakturerat styrelsens arvoden. Ersättningar och arvoden redovisas under externa kostnader i resultaträkningen. Kostnad för vd faktureras från Kumla Bostäder AB och redovisas som en extern kostnad i resultaträkningen. Fördelning av samtliga dessa kostnader redovisas under not 6.

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Män | 3 | 4 |
| Kvinnor | 3 | 3 |
| Totalt | 6 | 7 |
| **Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader** | | |
| Löner och ersättningar | -2 604 549 | -3 555 973 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | -868 724 | -1 216 710 |
| Pensionskostnader | -288 227 | -498 091 |
| Totalt | -3 761 494 | -5 270 767 |

## Not 10 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Byggnader** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 001 422 921 | 971 632 592 |
| Årets förändringar | | |
| -Investeringar | 30 281 762 | 19 152 238 |
| -Försäljningar och utrangeringar | -48 150 307 | -38 450 859 |
| -Under året genomförda omklassificeringar | 3 437 807 | 49 088 950 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 986 992 183 | 1 001 422 921 |
| Ingående avskrivningar | -341 795 044 | -324 138 657 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -33 542 405 | -34 686 744 |
| -Försäljningar och utrangeringar | 22 101 857 | 17 030 357 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -353 235 592 | -341 795 044 |
| Ingående nedskrivningar | -69 241 719 | -55 203 617 |
| Årets förändringar | | |
| -Omvärderingar | - | -14 038 102 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -69 241 719 | -69 241 719 |
| Utgående redovisat värde | 564 514 872 | 590 386 158 |
| **Mark** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 31 384 844 | 31 429 098 |
| Årets förändringar | | |
| -Investeringar | 3 625 142 | 464 966 |
| -Försäljningar och utrangeringar | -2 857 300 | -509 220 |
| Utgående redovisat värde | 32 152 686 | 31 384 844 |

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Markanläggningar** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 117 805 647 | 111 454 472 |
| Årets förändringar | | |
| -Investeringar | 2 029 471 | 1 923 767 |
| -Under året genomförda omklassificeringar | 4 380 400 | 6 853 048 |
| -Försäljningar och utrangeringar | -451 000 | -2 425 640 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 764 518 | 117 805 647 |
| Ingående avskrivningar | -57 472 623 | -54 025 249 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -5 502 836 | -5 263 181 |
| -Försäljningar och utrangeringar | 259 314 | 1 815 807 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 716 145 | -57 472 623 |
| Ingående nedskrivningar | -650 262 | -650 262 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -650 262 | -650 262 |
| Utgående redovisat värde | 60 398 111 | 59 682 762 |
| **Utgående redovisat värde** | 657 065 669 | 681 453 764 |

Bolagets fastighetsinnehav avser långsiktig uthyrning till företag och organisationer i Kumla kommun samt om behov finns till ägaren Kumla kommun och övriga koncernföretag. Fastighetsbeståndets samlade värde uppgår till 657 (681) miljoner kronor. Med hänsyn till gällande redovisningskrav görs årligen en bedömning av fastigheternas marknadsvärde. Vid årets utgång bedöms fastigheternas sammanlagda marknadsvärde uppgå till 930 (902) miljoner kronor. Det föreligger sammantaget enligt bolagets årliga värdering ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om drygt 273 (221) miljoner kronor.

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 680 001 | 39 557 319 |
| Årets förändringar | | |
| -Investeringar | - | 698 208 |
| -Under året genomförda omklassificeringar | - | 111 165 |
| -Försäljningar och utrangeringar | -654 678 | -7 686 691 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 025 323 | 32 680 001 |
| Ingående avskrivningar | -26 268 530 | -30 980 984 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -2 166 587 | -2 688 985 |
| -Försäljningar och utrangeringar | 654 678 | 7 401 439 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 780 439 | -26 268 530 |
| Utgående redovisat värde | 4 244 884 | 6 411 471 |
| Varav ingår konst uppgående till | 2 990 180 | 2 990 180 |

## Not 12 Övriga rörelsekostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Resultat avyttring och utrangering av fastigheter | -829 889 | -2 539 555 |
| Ersättning till hyresgäst för men i nyttjanderätten | - | -576 464 |
| | -829 889 | -3 116 019 |

## Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 15 005 | - |
| Summa | 15 005 | 0 |

## Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån, övriga krediter mm | -28 728 485 | -20 401 732 |
| Borgensavgifter, Kumla kommun | -2 578 450 | -2 578 450 |
| Summa | -31 306 935 | -22 980 182 |

## Not 15 Bokslutsdispositioner

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Avsättning till periodiseringsfond | - | -3 000 000 |
| Återföring av periodiseringsfond | 2 700 000 | 1 500 000 |
| Summa | 2 700 000 | -1 500 000 |

## Not 16 Skatt på årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -68 290 | -5 792 967 |
| Uppskjuten skatt | -1 029 848 | 3 592 014 |
| Skatt på årets resultat | -1 098 138 | -2 200 953 |
| | | |
| Redovisat resultat före skatt | 2 972 720 | 9 814 970 |
| | | |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %) | -653 998 | -2 159 293 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -24 525 | -28 355 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | -14 494 | -13 305 |
| Skatteeffekt vid omräkning av uppskjuten skattefordran p g a ny skattesats 21,4% (22,0%) | -405 121 | - |
| Redovisad skattekostnad | -1 098 138 | -2 200 953 |

## Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 7 818 207 | 56 404 494 |
| -Årets nedlagda kostnader | 7 537 776 | 16 600 636 |
| -Årets omklassificeringar | -7 818 207 | -56 053 163 |
| -Årets omkostnadsförda underhåll och reparationer | - | -9 133 760 |
| Utgående redovisat värde | 7 537 776 | 7 818 207 |

## Not 18 Andelar i koncernföretag

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Trakaj AB | 556718-2489 | Kumla |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Bokfört värde | Antal andelar |
|---|---|---|---|---|
| Trakaj AB | 100 | 100 | 100 000 | 1 000 |

## Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 000 | 40 000 |
| Utgående redovisat värde | 40 000 | 40 000 |

Avser 4 st andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening, org.nr 702000-9226.

## Not 20 Uppskjutna skatter

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster i uppskjutna skattefordringar (netto):

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Byggnader | 14 135 356 | 15 025 930 |
| Markanläggningar | 87 638 | 71 530 |
| Avslutade derivatinstrument | 226 523 | 381 905 |
| | 14 449 517 | 15 479 365 |

## Not 21 Kundfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Kundfordringar, Kumla kommun | 19 000 | 51 162 |
| Kundfordringar, koncernföretag | 30 108 | 25 940 |
| Kundfordringar övriga | 119 110 | 497 111 |
| | 168 218 | 574 213 |

## Not 22 Kassa och bank

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Plusgiro | 863 | 4 418 |
| Underkonto, fordran Kumla kommun | 57 727 512 | 144 317 195 |
| Bankkonto | 44 105 | 7 681 |
| | 57 772 480 | 144 329 294 |
| Beviljad outnyttjad kreditlimit | 30 000 000 | 30 000 000 |

## Not 23 Förslag till disposition av resultatet

| | 2018 |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: | |
| Balanserade vinstmedel | 69 716 077 |
| Årets vinst | 1 874 582 |
| | 71 590 659 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs | 71 590 659 |

## Not 24 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Not 25 Obeskattade reserver

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2013 | - | 2 700 000 |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2014 | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2015 | 4 500 000 | 4 500 000 |
| Periodiseringsfond. taxeringsår 2017 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Periodiseringsfond, taxeringsår 2018 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| **Summa obeskattade reserver** | 15 600 000 | 18 300 000 |
| varav uppskjuten skatt (21,4%) | 3 338 400 | 4 026 000 |

## Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 165,0 (315,0) mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder eftersom avsikten och överenskommelse om förlängning av lånen finns med berörda kreditinstitut. Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Räntor**
Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

| | Mindre än 1 år | 1-5 år | Mer än 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Per 2018-12-31** | | | | |
| Total upplåning | 56,7 | 390,0 | 200,0 | 646,7 |
| **Per 2017-12-31** | | | | |
| Total upplåning | 96,7 | 475,0 | 165,0 | 736,7 |

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala låneskulden uppgår till 4,7 (4,0) år och den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lånen uppgår till 2,05 % (2,39) %.
Utestående ränteswapavtal uppgår till nominellt 590 (640) mkr. Verkliga värden på dessa derivatinstrument uppgick på balansdagen till -32 (-54) mkr.

## Not 27 Leverantörsskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder, Kumla kommun | 178 788 | 591 517 |
| Leverantörsskulder, koncernföretag | 470 621 | - |
| Leverantörsskulder, övriga | 2 688 575 | 4 878 772 |
| Summa | 3 337 984 | 5 470 289 |

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader kreditinstitut | 4 753 672 | 7 749 058 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter | 8 155 034 | 3 990 760 |
| Förutbetalda lokalhyror, Kumla kommun | 5 600 000 | 6 000 000 |
| Summa | 18 508 706 | 17 739 818 |

## Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Resultat vid avyttring och utrangering av fastigheter | 3 087 013 | 2 555 594 |
| Resultat vid försäljning av inventarier | 52 000 | -11 130 786 |
| Summa | 3 139 013 | -8 575 192 |

Kumla 2019-03-13

Katarina Hansson
Ordförande

Andreas Brorsson

Mattias Bäckström

Thomas Andersson

Annica Sjöqvist

Mats Andersson

Herje Fahlén

Per Holm

Micael Svanberg

Anne-Lie Carlos Jeansson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13.

Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Fastigheter AB, org.nr 556095-9693

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Fastigheter AB för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kumla Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kumla Fastigheter AB.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bedömningen 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*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kumla Fastigheter AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 13 mars 2019

Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor

**Granskningsrapport**

---

**Lekmannarevisorn i**

**Kumla Fastigheter AB,**
**Kumla kommun** 2019-03-25

Till

Årsstämman i Kumla Fastigheter AB
organisationsnummer 556095-9693

Fullmäktige i Kumla kommun
organisationsnummer 212000-1975

# Granskningsrapport för år 2018

Jag, av fullmäktige i Kumla kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kumla Fastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har under året löpande följt styrelseprotokoll samt på annat sätt informerat mig om bolagets verksamhet. Jag har även tagit del av bolagets årsredovisning.

I likhet med tidigare år är min bedömning att samverkan inom kommunkoncernen, i enlighet med bolagets ägardirektiv, skulle kunna utvecklas. Vidare anser jag att förvaltningsberättelsen med fördel kunde innehålla en tydligare återrapportering utifrån de av fullmäktige fastställda direktiven avseende bolagets verksamhet.

**Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Kumla kommun 2019-03-25

Anders Svärd
Lekmannarevisor