

Årsredovisning för
Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB
556146-0972

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

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma *23/5* - 2022 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värnamo *23/5* - 2022


Tobias Hörnquist
Verkställande direktör

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the date 23/5 and a signature.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB, 556146-0972, med säte i Värnamo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är uthyrning av verksamhetslokaler samt fungera som samordnande funktion för verksamheterna i Gummifabriken genom konceptet "Den kreativa mötesplatsen".

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	38 237	35 868	36 867	30 838	14 407
Resultat efter finansiella poster	-2 831	-6 087	-10 206	752	-8 755
Balansomslutning	614 530	620 301	639 811	643 329	629 396
Soliditet %	2,7	2,6	2,3	2,3	1,3
Antal anställda		12	11	8	9

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vkiab har under kvartal 1 och 2 2021 varit mycket påverkade på evenemangssidan. Restriktioner har gjort att evenemang med publik/besökare på plats i fastigheten har varit omöjliga att genomföra. Den korta framförhållningen från myndigheterna sida gjorde det dessutom mycket svårt att planera långsiktigt.

Under kvartal 1 och 2 har Vkiab tagit tillfället i akt att utvecklat sin digitala förmåga och genomfört ett flertal digitala möten och livestreams åt kund. Vkiab har sammankallat verksamheterna i Gummifabriken för att under våren gå samman konceptuellt i ett gemensamt projekt kring digitala möten, för att verksamhetsöverskridande kunna erbjuda ett bra ökat utbud som matchar kundernas olika behov. Under kvartal 2 startade en satsning, tillsammans med Värnamo kommuns kulturförvaltning, på lokalproducerad musik där Gummifabriken ska erbjuda en scen med möjlighet för lokala band att få uppträda på till en låg kostnad för besökarna. För detta skapades varumärket "Gummifabriken goes local". Det första "Goes local" genomfördes 17/6 och var det första evenemanget för året 2021.

Vidare har Gummifabriken, som vaccinationsplats, under kvartal 1 och 2 fungerat mycket bra och tillsammans med Region Jönköpings län erbjudit en bra logistik med ett effektivt flöde för patienterna. Vkiab har dessutom varit sammanhållande för all vaccinationsskytning i Region Jönköpings län.

Vkiab och dess hyresgäster utnyttjade under året den statliga möjligheten för Tillfälliga rabatter för fasta hyreskostnader i utsatta branscher.

Under sommaren fungerade Gummifabrikens Infocenter som Info point som bemannades tillsammans med Visit Värnamo.

Under slutet av kvartal 3 och till mitten av kvartal 4 var restriktionerna avsevärt lättare vilket gjorde att Gummifabriken och dess verksamheter erbjöd 62 evenemang, sålde 8389 biljetter samt hade ett stort antal besökare på konferenser, bion och i biblioteket. Året avslutades med hårdare restriktioner och stor smittspridning i Sverige.

2019 stämde Vkiab Tage & Söner byggnads AB på 87 miljoner på grund av förseningen de orsakat vid ombyggnationen av Gummifabriken etapp 2. Senare under samma år genstämde Tage & Söner byggnads AB Vkiab på 28 miljoner med hänvisning till att kontraktet hävdades ogrundat. Under 2021 har kompletterande underlag skickats till tingsrätten angående den juridiska processen mot Tage & Söner Byggnads AB men inget datum för huvudförhandling har fastställts under 2021. Dock försöker Vkiab få till stånd en särskild medling mellan parterna under 2022.

Vkiab har under året genomfört 8 st styrelsemöten samt ordinarie bolagsstämma hölls 2021-05-24.

Miljö och hållbarhet

Under 2021 har en energikartläggning på fastighetens hela energiförbrukning genomförts och energitjuvar har setts över. Denna information kommer under 2022 att användas av både Vkiab och Gummifabrikens hyresgäster ska bli mer medvetna om hur stor energiförbrukningen är men även när på dygnet energin används. Då kan mer medvetna beslut fattas.

Vkiab har under 2021 utvecklat en hållbar källsortering för sina hyresgäster.

Framtida utveckling

Vkiabs och Gummifabrikens framtida utveckling på kort sikt är helt avhängd på utvecklingen av Covid-19 i samhället samt vilka restriktioner det bär med sig. Gummifabrikens evenemang är beroende av publik, besökare och deltagare vilket gör att samhällets olika restriktioner direkt påverkar helheten. Dock har samverkan och erfarenheter från 2021 visat vilka goda möjligheter Gummifabriken och dess verksamheter har att vara med på den framtida marknaden med hybridmöten och livestreams. Under kvartal 1 2022 kommer Vkiab stötta Camus Värnamo i utvecklandet av ett banbrytande hybridrum för högkvalitativa digitala möten och utbildningar.

Vidare finns det ännu en god efterfrågan på kontorslokaler vilket gör att Vkiab har en bra affärsmix med event och kontorsuthyrning även under en pandemi. Enligt indikationer så finns det även under 2022 en tydlig efterfrågan på event så snart restriktionerna släpper.

På längre sikt finns det goda möjligheter för Gummifabriken att utvecklas i samhället och bli den motor för tillväxt som det finns många tendenser till redan idag. En planerad satsning på nya samarbeten kommer ge stor utveckling för Gummifabriken och Värnamo som helhet.

Risker

Den största risken för Gummifabriken inför 2022 är att pandemin hänger i länge och påverkar hela samhället och den samhälls ekonomiska ekonomin. Om världsekonomin vänder och leder till en nedgång i konjunkturen finns det stor risk att detta påverka både hyresgäster och kunder i övrigt. Vidare kan en påverkad samhälls ekonomisk ekonomi med höjda räntor påverka bolagets resultat negativt på längre sikt.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 500	86	14 307
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			552
Vid årets slut	1 500	86	14 859

4

85
14 859

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 14 859 066, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
Balanseras i ny räkning	14 859
Summa	14 859

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

M

↓
14 859
301 A

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning		38 237	35 868
Övriga rörelseintäkter	3	87	611
		<u>38 324</u>	<u>36 479</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-11 310	-12 456
Personalkostnader	4	-7 572	-7 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 620	-16 561
Övriga rörelsekostnader		-	-21
Rörelseresultat		<u>2 822</u>	<u>149</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 653	-6 237
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 831</u>	<u>-6 087</u>
Bokslutsdispositioner	5	3 500	7 000
Resultat före skatt		<u>669</u>	<u>913</u>
Skatt på årets resultat	6	-117	-
Årets resultat		<u>552</u>	<u>913</u>

M

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 45 and various scribbles.

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	582 625	596 671
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 408	15 448
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	177	65
		<u>596 210</u>	<u>612 184</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>596 210</u>	<u>612 184</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		465	148
Fordringar hos koncernföretag		3 643	6 730
Övriga fordringar		1 363	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85	168
		<u>5 556</u>	<u>7 203</u>
Kassa och bank		<u>12 764</u>	<u>644</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 320</u>	<u>7 847</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>614 530</u>	<u>620 031</u>

H

not 80
leif
2021
#

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reservfond		86	86
		<u>1 586</u>	<u>1 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 306	13 395
Årets resultat		552	913
		<u>14 858</u>	<u>14 308</u>
Summa eget kapital		<u>16 444</u>	<u>15 894</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		2 274	2 644
		<u>2 274</u>	<u>2 644</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	591 000	596 000
		<u>591 000</u>	<u>596 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	10	-	581
Leverantörsskulder		859	1 804
Skatteskulder		483	685
Övriga kortfristiga skulder		2 263	1 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 207	989
		<u>4 812</u>	<u>5 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>614 530</u>	<u>620 031</u>

Handwritten mark

Handwritten notes and signatures

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

Lånekostnader

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt andel i intressebolags skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagsets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de regler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten anskaffningsvärde aktiveras.

Övergångne till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på respektive komponent. Individuell bedömning har bestämt avskrivningstakten på fastigheten.

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponent	Ar
Markanläggning	33
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar (inkl fönster)	50
EI/Tele	33
Värme, sanitet (VS), sprinkler	50
Ventilation/Kyla	25
Transport (hiss)	33
Yttertak	33
Hyresgäst Anpassning	33
Styr- och övervakning	20
Restpost	20

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivningar enligt plan 5-10 år beräknat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Nedskrivningar

När det finns 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 gös per varje balansdag en prövning sv om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Vid nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar som hyrs ut till verksamheter som omfattas av självkostandsprincipen så tillämpas punkter 37.23-37.27 i K3. Detta innebär att om det på balansdagen finns en indikation på att en anläggningstillgång kan ha minskat i värde så ska tillgångens förlustvärde beräknas. Förlustvärdet är det lägsta av återanskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Förlustvärdet får bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. Tillgångens försäkringsvärde är det högsta värde en försäkringsgivare skulle ersätta tillgången med, oberoende av vilket värde tillgången faktiskt försäkrats för.

Ersättningar till anställda

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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 pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningen indelning.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Värnamo Kommunala Industrifastigheter Aktiebolag 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 nästkommande år.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning sjuklöner	17	15
Ersättning från Tillväxtverket	70	494
Bidrag hyresersättning	-	102
Summa	87	611

m

↓
gs
kat
#

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Sverige	11	6	12	7
Totalt	11	6	12	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och ersättningar	5 294	5 351
Summa	5 294	5 351
Sociala kostnader	2 085	1 823
(varav pensionskostnader)	344	316

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2021-12-31	2020-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	1	1

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	3 500	7 000
Summa	3 500	7 000

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad [/skatteintäkt]	-487	-430
Uppskjuten skatt	370	430
	-117	-

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	20,6	669
		Procent
		21,4
		Belopp
		913
Skatt enligt gällande skattesats	-138	-195
Ej avdragsgilla kostnader	-349	-235
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	104
Uppskjuten skatt	370	430
Skatt på årets resultat	117	0

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	649 557	640 119
-Nyanskaffningar	184	9 438
Vid årets slut	649 741	649 557
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 886	-38 695
-Årets avskrivning	-14 230	-14 191
Vid årets slut	-67 116	-52 886
Redovisat värde vid årets slut	582 625	596 671
Varav mark	1 192	1 192
Redovisat värde vid årets slut	1 192	1 192

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår ränta med 406 tkr (406 tkr).

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 309	21 041
-Nyanskaffningar	348	351
-Avyttringar och utrangeringar	-	-83
	<u>21 657</u>	<u>21 309</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 861	-3 610
-Årets avskrivning	-2 390	-2 251
	<u>-8 251</u>	<u>-5 861</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 406	15 448

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	65	6 748
Under året nedlagda kostnader	296	2 755
Omklassificeringar	-184	-9 438
Redovisat värde vid årets slut	177	65

Not 10 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit (koncernkredit)	20 000	20 000
Outnyttjad del	-31 272	-19 419
Utnyttjat kreditbelopp	-11 272	581

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	130 000	45 000

Ställda säkerheter för långfristiga skulder

Värnamo kommun har gått i borgen för bolagets samtliga lån, varför Värnamo Kommunal Industrifastigheter AB inte har några ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser för dessa lån.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin fortsätter men indikationer finns på att covid-19 inom kort inte längre ska klassas som samhällsfarlig sjukdom. Den 9/2 2022 försvann huvuddelen av pandemirestriktionerna vilket gör att verksamheten inte längre begränsas. Det gör att bokningsläget för kvartal 2 och framåt ser mycket gynnsamt ut för Vkiab. Vidare är intresset för kontor i Gummifabriken fortsatt stort. *W*

W
W
W

Not 13 Koncernuppgifter

Bolaget är sedan 2010-12-22 ett helägt dotterbolag till Värnamo Stadshus AB, org.nr 556827-5076.
Värnamo Stadshus AB ägs till 100% av Värnamo kommun, org.nr 212000-0555.

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Värnamo 2022-03-16



Michael Andersson
Styrelseordförande



Stefan Bjällsjö



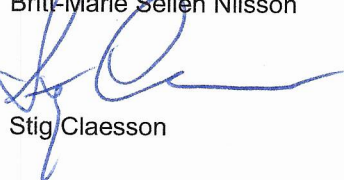
Leif Persson



Tobias Hörnquist
Verkställande direktör



Britt-Marie Sellén Nilsson



Stig Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den

16 mars 2022



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor