

Årsredovisning för

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB

556146-0972

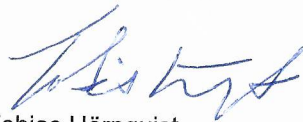
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad Verkställande direktör i Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 20 maj 2024 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värnamo 20 maj 2024



Tobias Hörnquist
Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB, 556146-0972, med säte i Värnamo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	43 811	41 293	38 237	35 868	36 867
Resultat efter finansiella poster	-11 094	-2 566	-2 831	-6 087	-10 206
Balansomslutning	588 337	600 023	614 530	620 301	639 811
Soliditet %	3,3	3,3	2,7	2,6	2,3
Antal anställda	13	12	11	12	11

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB har sammantaget för verksamheten haft ett mycket bra år. Gummifabriken fortsätter sin utveckling till att vara en kreativ mötesplats i Värnamo. Kvartal 1 och 2 2023 genomfördes många väl genomförda evenemang med stora artister och ett brett utbud. Julförsäljningen av biljetter 2022, inför evenemang 2023, slog rekord och många besökte biografen och de övriga verksamheterna. Under kvartal 1 byggdes lokalen Väveriet om och därmed tillförde ytterligare 5 kontor.

Under kvartal 3 genomförde Gummifabriken sitt 5-årsjubileum med ett mycket gott resultat med många besökare och ett brett utbud av aktiviteter för alla åldrar. Vidare ökade antalet konceptaktiviteter då organisationen som helhet har satt sig och många gemensamma krafter drar åt samma håll. Samtidigt börjar signaler komma om att det ökade ränteläget började påverka samhället i stort. Enstaka evenemang tvingas ställa in då arrangörer gick i konkurs.

Under kvartal 4 märker verksamheterna av en viss påverkan av det rådande konjunkturläget. Kunderna blir mer noga med vilka evenemang de väljer att besöka och blir överlag något mer återhållsamma med sin konsumtion. Däremot är intresset för kontor i Gummifabriken rekordstort. Många företag vill flytta in och många efterfrågar nya mer flexibla lösningar.

Riksbankens höjning av styrräntan under senare del av 2022 och även under 2023 har påverkat både besök till verksamheterna och Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB resultat negativt. Vidare har stora insatser, under kvartal 1 och 2, för trivsel på kvällarna i Gummifabriken påverkat verksamheten positivt men resultatet negativt.

Trots ökad samhällspåverkan under 2023 genomförde Gummifabriken och dess verksamheter 94 evenemang, sålde 18 200 biljetter samt hade ett stort antal besökare på konferenser, bion och i biblioteket.

2019 stämde Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB Tage & Söner Byggnads AB på 87 miljoner på grund av försumlighet och den försening 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 februari 2023 genomfördes en särskild medling mellan parterna men motparten valde att avbryta medlingen trots åtta veckors extra betänketid. Tingsrättens plan framåt är att förhandlingar kan ske kvartal 3-4 2024.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB har under året genomfört 5 st styrelsemöten samt ordinarie bolagsstämma hölls 2023-05-22.

Miljö och hållbarhet

Under 2023 har Gummifabriken tillsammans med hyresgästerna sett över all energiförbrukning och genomfört ett antal åtgärder för att minska förbrukningen. Vidare har arbetet med att informera och sätta rutiner inom hållbarhetsarbete givit goda resultat.

Framtida utveckling

Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB och Gummifabrikens framtida utveckling på kort sikt bedöms vara god även om den är avhängd på den ekonomiska utvecklingen i Sverige och övriga omvärlden. Det ökade ränteläget har på kort sikt påverkat Gummifabriken negativt samtidigt som en stabilisering eller ett minskat ränteläge snabbt bedöms kunna påverka verksamheten positivt.

Genom att fortsätta bredda samt utvecklat nätverk och antalet samarbetspartners finns det mycket goda möjligheter att förverkliga den kreativa mötesplatsen i Gummifabriken och bidra till Värnamos tillväxt

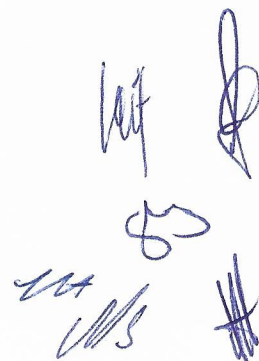
Intresset för samarbete växer och under 2024 har Gummifabriken som målsättning att öka sin närvaro bland kransorter och kranskommuner.

Det finns fortsatt en god efterfrågan på kontorslokaler vilket gör att Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB har en bra affärsmix med event och kontorsuthyrning. Värnamo Kommunala Industrifastigheter AB kommer framöver utveckla en affärsmodell för flexibla kontorslösningar för att möta det växande behovet av möten mellan människor. Det kommer även i framtiden att vara attraktivt att ha kontor på en plats med mycket upplevelser och ett levande utbud.

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. Satsningen på konceptet gör Gummifabriken unik och kommer ge en positiv utveckling för Gummifabriken och Värnamo som helhet, då fler kommer få möjlighet att delta i evenemang eller förverkliga sin dröm inom näringslivet. Detta tillsammans med en ambitiös strategisk satsning på varumärket Gummifabriken kommer det sammantaget ge många långsiktiga effekter.

Risker

På kort sikt finns en risk för Gummifabriken att Sverige och Europa kommer ha långvarigt höga räntor som påverkar hela den samhällsliga ekonomin. Ett ihållande högt ränteläge kan riskera att upplevelsekonsumtionen minskar för konsumenter och företag. Det i sin tur kommer då att påverka Gummifabrikens verksamheter. Vidare kan en ökad arbetslöshet tillsammans med en i övrigt påverkad samhällslik ekonomi med fortsatt höjda räntor och höga elpriser riskera att 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	16 800
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			218
Vid årets slut	1 500	86	17 018

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 018 092, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
Balanseras i ny räkning	17 018
Summa	17 018

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

AW

1007
1008
1009
1010

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		43 811	41 293
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 271
		43 811	42 564
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-13 889	-12 455
Personalkostnader	4	-9 230	-8 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 784	-16 645
Rörelseresultat		3 908	5 158
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 195	-7 219
Resultat efter finansiella poster		-11 094	-1 967
Bokslutsdispositioner	5	12 680	4 500
Resultat före skatt		1 586	2 533
Skatt på årets resultat	6	-1 368	-593
Årets resultat		218	1 941




Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	559 656	570 439
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 827	12 089
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	64	228
		<u>570 547</u>	<u>582 756</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>570 547</u>	<u>582 756</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 047	1 139
Fordringar hos koncernföretag		12 000	6 000
Aktuell skattefordran		-	191
Övriga fordringar		939	1 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>670</u>	<u>904</u>
		14 656	9 846
Kassa och bank	10	<u>3 134</u>	<u>7 782</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 790</u>	<u>17 628</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>588 337</u>	<u>600 384</u>

AN

Ant
AB
St

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		16 800	14 859
Årets resultat		218	1 941
		<u>17 018</u>	<u>16 800</u>
Summa eget kapital		<u>18 604</u>	<u>18 386</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		820	1 500
		<u>820</u>	<u>1 500</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 800	2 037
		<u>1 800</u>	<u>2 037</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	545 000	556 000
		<u>545 000</u>	<u>556 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 000	16 000
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		1 658	1 551
Skulder till koncernföretag		662	493
Skatteskulder		724	-
Övriga kortfristiga skulder		2 510	2 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 559	1 813
		<u>22 113</u>	<u>22 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>588 337</u>	<u>600 384</u>

u

Luif
so
ms
H

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 hänförs till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänförs.

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 företagets 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, uträknas 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.



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	År
Markanläggning	33
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar (inkl fönster)	50
El/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.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

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 semseter, 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.

AN

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "B", "W", "B", "W", and "K".

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återförd fastighetsskatt	-	1 236
Övrigt	-	35
Summa	-	1 271

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	13	6	12	6
Totalt	13	6	12	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och ersättningar	6 477	5 777
Summa	6 477	5 777
Sociala kostnader	2 631	2 341
(varav pensionskostnader)	543	433

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023-12-31	2022-12-31
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	-	1
Män	5	4
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	1	1

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	680	-1 500
Erhållna koncernbidrag	12 000	6 000
Summa	12 680	4 500

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 605	-830
Uppskjuten skatt	237	237
	-1 368	-593

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	1 586	2 534
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	20,6
Ej avdragsgilla kostnader	-327	-522
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 375	-265
Uppskjuten skatt	97	-43
Skatt på årets resultat	237	237
	1 368	593

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	651 811	649 741
-Nyanskaffningar	-	58
-Omklassificeringar	3 592	2 012
Vid årets slut	655 403	651 811
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-81 372	-67 116
-Årets avskrivning	-14 375	-14 256
Vid årets slut	-95 747	-81 372
Redovisat värde vid årets slut	559 656	570 439
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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	22 791	21 657
-Nyanskaffningar	679	629
-Omklassificeringar	468	505
	<u>23 938</u>	<u>22 791</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 702	-8 314
-Årets avskrivning	-2 409	-2 388
	<u>-13 111</u>	<u>-10 702</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 827	12 089

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	228	177
Under året nedlagda kostnader	3 910	2 568
Omklassificeringar	-4 074	-2 517
Redovisat värde vid årets slut	64	228

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	20 000	20 000
Outnyttjad del	-20 501	-26 394
Utnyttjat kreditbelopp	-501	-6 394
Koncernkonto	3 134	7 782
Redovisat värde	3 134	7 782

Kreditlimit 20 mkr (20 mkr)

Koncernkonto utgör i juridisk mening en fordran på Värnamo Kommun.

De regelverk som styr koncernkontot är av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang ses som ett ordinärt bankkonto.

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 000	90 000

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 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 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

Underskrifter

Värnamo 2024-03-18



Michael Andersson
Styrelseordförande



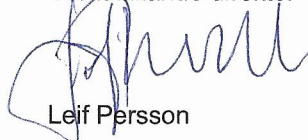
Stefan Bjällsjö



Stig Claesson



Tobias Hörnquist
Verkställande direktör



Leif Persson



Martti Steinmetz

Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/3

2024



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB