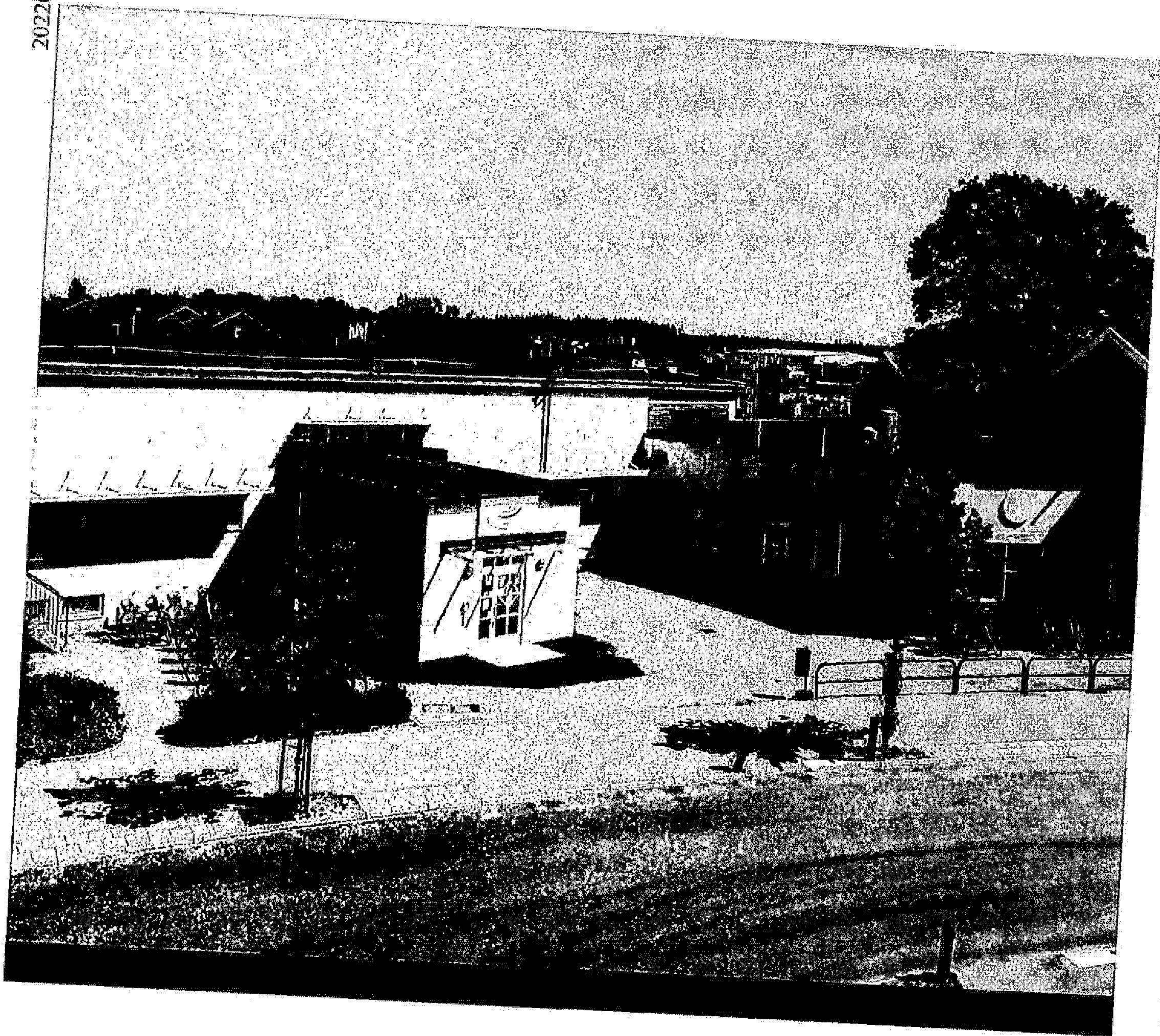


556 069-1570

Årsredovisning 2021

2022051801505



Handwritten mark or signature.

Vd har ordet

2021 har fortsatt som 2020 som ett mycket udda år. Pandemin gick i våg efter våg och även 2022 har ytterligare en våg kommit. Högre smittotak, men för de med vaccin har det inte blivit riktigt lika allvarligt. Pandemin påverkade KIAB genom att våra nuvarande kunder och eventuellt nya kunder blev försiktigare. Avvaktar med beslut eller gör åtgärder i en mindre skala.

Ett bolag som satsat och flyttat in i nya lokaler under hösten är Dafo Vehicle. KIAB har anpassat och byggt om 4 500 kvm till bra och ändamålsenliga lokaler för en effektiv verksamhet. Även DinVet är ett

bolag som ökat antal kvm i KIAB genom den tredje utbyggnaden. Arbetet med ombyggnad och tillbyggnad av Gjuteriet 20 för Jobbex har färdigställts.

En ny högdal för pallar och en ombyggnad av den gamla delen med anpassningar och nya yttskikt har gett oss en ny lokal om 2 420 kvm.

Resultatet för året är fortsatt riktigt bra, 7,5 mkr. Soliditeten har en positiv förändring och ligger nu på stabila 35,7 procent. KIAB står därför med en bra ekonomi och uthyringsgrad på en stabil grund, vilket

är viktigt för bolagets framtid, men även utifrån att vi ser att en lokal snabbt kan bli vakant och påverka ekonomin.

Genom högre soliditet har bolaget även möjlighet att kunna göra extraamorteringar om räntenivån ökar. Utifrån minskade ränteswappar har vi ett utrymme med rörlig ränta. Uthyringsgraden är bland de bästa under KIAB:s historia med 96,8 procent.

I höstas har vi även full bemanning i bolaget. KIAB har en effektiv organisation utifrån bemanning.



Jag vill även tacka personalen för ett stort engagemang och driv för att skapa bästa förutsättningar för bolagets utveckling till ett stabilt bolag i framkanten. Tack för det gångna året och hoppas vi tillsammans kan fortsätta framöver att lyfta KIAB till nya höjder.

Katrineholm mars 2022

Ingmar Eriksson
Ingmar Eriksson, vd

ÅRSREDOVISNING 2021 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus Aktieföretag (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2020-12-31 om inte annat anges.

ÄGANDEFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Katrineholms Industrihus AB (KIAB) är ett helägt dotterbolag till Katrineholms Fastighets AB (KFAB) organisationsnummer 556011-0917. KIAB har sitt säte i Katrineholm.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KIAB bildades 1959 och hette ursprungligen Nävertorps Fastighets AB. 1983 bytte företaget namn till Katrineholms Industrihus AB. KIAB, Hos KIAB finns moderna kontors-, industri- och lagerlokaler. KIAB har ett brett utbud för såväl små företag som stora industrier och anpassar också lokaler efter kundernas önskemål.

KIAB har till uppgift att utifrån affärsmässiga principer erbjuda närings- och föreningslivet lokaler. KIAB är en väsentlig aktör när sysselsättningskapande verksamheter ska etableras, utvecklas eller på annat sätt förändras.

Katrineholms Industrihus AB:s bolagsordning gäller fr o m 2015-03-02.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KIAB:s uppdrag är att förvalta och förvärva fastigheter utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. KIAB ska även avyttra fastigheter när det behövs av ekonomiska skäl eller andra förutsättningar. KIAB:s ägande av fastigheter ska vara aktivt och professionellt och inriktat på utveckling och förädling. När ekonomiska förutsättningar eller andra möjligheter finns ska vi också bygga nya lokaler.

VÅR VISION

KIAB är en del av Katrineholms kommun där visionen: Läge för liv och lust, genomsyrar vårt uppdrag. Vi skall överträffa kundens förväntningar.

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm. Styrelsen består av följande styrelseledamöter:

Ordinarie ledamöter

Roger Ljunggren ordf
Lars Hämström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Benit Örtell
Barbro Skogberg
Oscar Diedén 2021-06
Bo Johansson 2021-01—2021-05
Thomas Halvarsson
Berit Carlsson
Mica Vemic
Mårten Grothéus

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls den 26 april och en extra bolagsstämma hölls den 2 juni och avsåg inval av ny styrelseledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer med uppgift att granska KIAB:s räkenskaper och förvaltning har varit:

Ernst & Young med den auktoriserade revisorn Roger Hovsby som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisor är Jan-Olov Karlsson och lekmannarevisorsuppleant är Birgitta Hagdahl.

ALLMÄNT

KIAB äger och förvaltar 24 st (24 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 112 297 kvm (111 327 kvm). KIAB och KFAB har till viss del gemensam administration och företagsledning. Kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB.

FÖRVALTNINGSFORM OCH PERSONAL

Fastigheterna förvaltas i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer, yttre skötsel och städning sker i huvudsak på entreprenad.

Antalet fast anställda är 4 personer (4) alla män.

Se redovisning i not 2 till resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Sverige, KIAB och den övriga världen har i likhet 2020 påverkats av den pågående pandemin. KIAB prövade och beviljade även 2021 ett antal ansökningar om anstånd med hyra eller hyresrabatter från företag som är lokalhyresgäster och faller inom de kategorier som inryms i regelverket för det statliga stödet.

Den pågående pandemin till trots har den positiva uthyrningstrenden i KIAB fortsatt även under 2021. Uthyrningsgraden är per 31 december 96,8 % (94,6 %) och bidrar till att öka nettoomsättningen till 65 524 tkr (64 640 tkr). Samtidigt finns risken att framtida hyresförluster kan uppkomma som en följd av pandemin eller rådande världsläge och en lägre efterfrågan på varor och tjänster som påverkar våra hyresgäster.

KIAB har under en lång period haft en hög uthyrningsgrad både i låg- och högkonjunktur. Bolagets långsiktiga målsättning är att uppnå en uthyrningsgrad på minst 95 procent. För att uppnå målet även i framtiden arbetar KIAB med ett långsiktigt förhållningssätt till fastighetsförvaltningen där kundnyttan och en god ekonomi skapar möjligheter att utveckla fastigheterna och samtidigt kunna bidra till utvecklingen av Katrineholm och våra hyresgästers verksamhet.

MILJÖREDOVISNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING

KIAB:s ambition är att aktivt och professionellt utveckla fastigheterna. Nyckeln till att kunna fortsätta bidra till den positiva utvecklingen för KIAB och Katrineholm som en företagsvänlig kommun är att KIAB även fortsättningsvis kan möta nya och befintliga kunders krav och förväntningar på attraktiva lokaler. Kommunens miljöpolicy ger riktlinjer för hur miljöarbetet ska bedrivas.

KIAB följer sedan en tioårsperiod en åtgärdsplan för att systematiskt utveckla fastigheterna både genom investeringar och en hög planerad underhållsnivå.

P. All

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2022051801507

För KIAB innebär coronapandemin ändrade förutsättningar för hur arbetet kan utföras både i lokalhyresgästernas lokaler samt i viss mån på byggnadernas skalskydd. KIAB utför främst akuta felavhjälpande åtgärder. De åtgärder som utförs sker med hänsyn till den rådande situationen.

Fram till och med 2021 utförs kartläggning och åtgärdsförslag för att öka taksäkerheten på KIAB samtliga byggnader. Vid årets slut har ca 80 procent av byggnaderna försetts med erforderlig taksäkerhet. Resterande tak hanteras i samband med framtida planerade takrenoveringar.

Trygghetsskapande åtgärder utförs löpande på KIAB:s fastigheter i form av förbättrad belysning, lågväxande vegetation och öppna ytor.

Under 2021 har ett flertal energibesparande åtgärder i bolagets byggnadsbestånd genomförts såsom installation av ny bergvärmepump vid Rådmannen 4, nya fjärrvärmeväxlare vid Gjuteriet 19 och 20, Björken 10, fönsterbyten och byte till energieffektiv ledbelysning Viadidaks lokaler vid Värmbol, samt nya ventilationsaggregat till Mejeriet 9 och Gjuteriet 19. Vid Maskinisten 2 har lanterninerna på taket byggts om och försetts med energieffektiva fönster.

Kv Sothönan 6, Terminalgatan 7

KIAB har under året slutfört en omfattande till- och ombyggnation av lokaler vid Gjuteriet 20, Mejerigatan 14, för Jobbex (e-handelsföretag) räkning färdigställt. Lokalerna avser främst distributionslager där den totala ombyggnationen omfattar ca 2 400 kvm, varav 970 kvm är en tillbyggnad i form av höglager.

Kv Gjuteriet 19, Mejerigatan 12

Vid kv. Gjuteriet 19, Mejerigatan 12, har anpassning av 280 kvm lokalyta skett för etablering av dagcenter för Vård- och omsorgsförvaltningens räkning.

Kv Rådmannen 4, Västgötagatan 18

Vid kv. Rådmannen 4, Västgötagatan 18, har uthyrningsgraden ökat ytterligare genom att ca 2 100 kvm hyrts ut. Dels har kommunen hyrt 500 kvm för en boulehall och dels tog distributionsföretaget Sun-Com Logistics 1 600 kvm i anspråk. Av fastighetens totala yta på ca 15 000 kvm återstår nu endast 1 200 kvm att hyra ut.

Kv Mejeriet 9, Mejerigatan 11

Vid Mejeriet 9, Mejerigatan 11, har renovering av LR Revision & Redovisnings lokaler slutförts. Renoveringen om totalt 340 kvm omfattar nya ytskikt, anpassning och modernisering av installationer såsom ventilation, samt ny LED-belysning i hela kontoret.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Räntenivåerna har 2021 varit fortsatt på en låg nivå. Under året har inflationen tagit fart och satt press på de längre räntorna och de kan förväntas stiga de närmaste åren. Riksbanken har under hela året haft reporäntan på 0 %.

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar.

Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Vid årets slut uppgick swapvolymen till 65 000 tkr (85 000 tkr) bestående av 6 avtal (8) där rörlig ränta bytts till bunden.

Totalt uppgår låneskulden till 95 825 tkr (95 825 tkr). För befintliga lån finns kommunal borgen som säkerhet.

Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 150 000 tkr.

KIAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,18 år (0,13 år). Genomsnittsräntan uppgår till 1,46 % (1,64 %).

AVSKRIVNINGAR

KIAB tillämpar redovisningsreglerna K3, vilket innebär att komponentavskrivning sker av byggnader.

Planerliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 17 280 tkr (16 945 tkr) varav 17 176 tkr (16 827 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 4,1 % (4,3 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 230 762 tkr (231 212 tkr) varav mark 57 816 tkr (58 266 tkr).

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. K3-reglerna gäller från och med 2013.

RESULTAT

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 65 524 tkr (64 640 tkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 7 577 tkr (5 573 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 67 215 tkr (59 639 tkr). Soliditeten uppgår nu till 35,7 % (32,1 %).

KONCERNEN

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (599 tkr) respektive 1 353 tkr (2 082 tkr).

ÅRSREDOVISNING 2021

Översikt resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	65 524	64 640	61 888	64 280
Resultat efter finansiella poster	9 415	7 596	6 475	1 993
Balansomslutning	190 053	187 878	190 501	190 951
Soliditet %	35,7	32,1	28,9	26,1
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	5,1	4,4	2,6
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	13,9	12,6	11,8	4,0
Medelantal anställda	4	4	4	4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	48 065	5 573	59 638
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			5 573	-5 573	0
Årets resultat				7 577	7 577
Summa	5 000	1 000	53 638	7 557	67 215

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):

balanserad vinst	53 638 tkr
årets vinst	<u>7 577 tkr</u>
	61 215 tkr

disponeras så att
i ny räkning överföres 61 215 tkr

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ÅRSREDOVISNING 2021

Resultaträkning (tkr)

2022051801508

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	2021	2020
Nettoomsättning		65 524	64 640
Övriga rörelseintäkter		956	651
		66 480	65 291
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader		-28 949	-27 513
Övriga externa kostnader		-5 539	-5 905
Personalkostnader	2	-3 381	-3 444
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 280	-18 918
		-55 149	-55 780
Rörelseresultat		11 331	9 511
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		2	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 918	-1 950
		-1 916	-1 915
Resultat efter finansiella poster		9 415	7 596
Bokslutsdispositioner	3	173	173
Resultat före skatt		9 588	7 769
Skatt på årets resultat	4	-2 011	-2 196
Årets resultat		7 577	5 573

Handwritten signature

ÅRSREDOVISNING 2021

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	183 799	179 799
Inventarier, verktyg och installationer	6	830	199
Pågående nyanläggningar	7	385	3 596
Summa materiella anläggningstillgångar		185 014	183 594
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	8	2 248	1 688
Summa anläggningstillgångar		187 262	185 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		606	789
Fordringar hos koncernföretag		997	409
Övriga fordringar		484	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2
Summa kortfristiga fordringar		2 087	1 281
Kassa och bank		704	1 315
Summa omsättningstillgångar		2 791	2 596
Summa tillgångar		190 053	187 878

Handwritten signature

ÅRSREDOVISNING 2021

Balansräkning (tkr)

2022051801509

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Noter	2021	2020
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			5 000	5 000
Reservfond			1 000	1 000
Summa bundet eget kapital			6 000	6 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust			53 638	48 065
Årets resultat			7 577	5 573
Summa fritt eget kapital			61 215	53 638
Summa eget kapital			67 215	59 638
Avsättningar				
Obeskattade reserver	9		716	889
Summa avsättningar			716	889
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10		95 825	95 825
Summa långfristiga skulder			95 825	95 825
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit	11		10 044	17 041
Leverantörsskulder			3 707	2 704
Aktuella skatteskulder			1 166	1 004
Övriga skulder			1 358	852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12		10 022	9 925
Summa kortfristiga skulder			26 297	31 526
Summa eget kapital och skulder			190 053	187 878

Handwritten signature

ÅRSREDOVISNING 2021 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ENSKILDA BALANSPOSTER

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	2,5%
Tak - tegel/plåt	2%/2,5%
Fasad - tegel/puts eller trä	1,25%/2%
Tvättstuga, badrum	3,33%
Kök	3,33%
Balkong, fönster, entreer portar m.m.	3,33%
Övrigt invändigt bygg	3,33%
VA, VVS Vent, kyl och processmedia m.m.	4,0%
Tdc och datasystem, c/system	3,33%
Transportsystem, hissar mm	2,5%

KOMPONENTINDELNING

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

LÄNEUTGIFTER

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dess risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet.

Förutsättningar skapas för att när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Riktlinjer och ramar för riskhantering är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen.

Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdoförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen

	21/231	20/231
Inom 1 år	25,8	15,8
Inom 1-2 år	20	10
Inom 2-3 år	15	20
Inom 3-4 år	0	15
Inom 4-5 år	5	0
Inom 5-6 år	0	5
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	10	0
Inom 8-9 år	20	10
Inom 9-10 år	0	20
Summa:	95,8	95,8

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

LÄNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

ÅRSREDOVISNING 2021 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2022051801510

INKOMSTSKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Sollditet (%)

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

PM

ÅRSREDOVISNING 2021

Noter (tkr)

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Medelfantalet anställda	4	4
Kvinnor	0	0
Män	4	4

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2021	2020
Förändring av överavskrivningar	173	173

NOT 4 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 571	-2 455
Justering tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	560	259
Totalt redovisad skatt	-2 011	-2 196

Avstämning av effektiv skatt	2021 Procent	2021 Belopp	2020 Procent	2020 Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 588		7 768
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 975	21,40	-1 662
Ej avdragsgilla kostnader		0		-1
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Justering avseende skatter för föregående år		0		0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning		-596		-1 080
Skatteeffekt avyttring fastigheter		560		289
Förändring av uppskjuten skatt		0		258
Redovisad effektiv skatt	20,98	-2 011	22,57	-2 196

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	413 769	395 627
Inköp	0	13 329
Försäljningar/utrangeringar	-26	-4 679
Omklassificeringar	21 202	9 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 945	413 769
Ingående avskrivningar	-226 269	-212 148
Försäljningar/utrangeringar	0	2 706
Årets avskrivningar	-17 176	-16 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 446	-226 269
Ingående nedskrivningar	-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 700	-7 700
Utgående redovisat värde	183 799	179 799

ÅRSREDOVISNING 2021

Noter (tkr)

2022051801511

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 099	1 099
Inköp	734	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 833	1 099
Ingående avskrivningar	-900	-782
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-105	-118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 003	-900
Utgående redovisat värde	830	199

NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	3 596	9 084
Inköp	17 991	4 004
Aktivering byggnader	-21 202	-9 492
Utgående redovisat värde	385	3 596

NOT 8 UPPSKJUTEN SKATT	2021	2020
Belopp vid årets ingång	1 688	1 430
Årets avsättningar	560	258
Belopp vid årets utgång	2 248	1 688

NOT 9 ORESKATTADE RESERVER	2021	2020
Akkumulerade överavskrivningar	716	889
716	889	

M. J.

ÅRSREDOVISNING 2021

Noter (tkr)

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2021	2020
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	95 825	95 825

NOT 11 CHECKRAKNINGSKREDIT	2021	2020
Bevilljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	10 044	17 041

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto där Katrineholms kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank.
Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021	2020
Upplupna löner och semesterlöneskulder	111	94
Upplupna sociala avgifter inkl. pensionskostnader	30	38
Upplupna räntekostnader	684	683
Förutbetalda hyresintäkter	7 660	7 089
Upplupna driftskostnader	1 250	1 228
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287	793
	10 022	9 925

NOT 13 UPPGIFTER OM MODERFÖRETAG

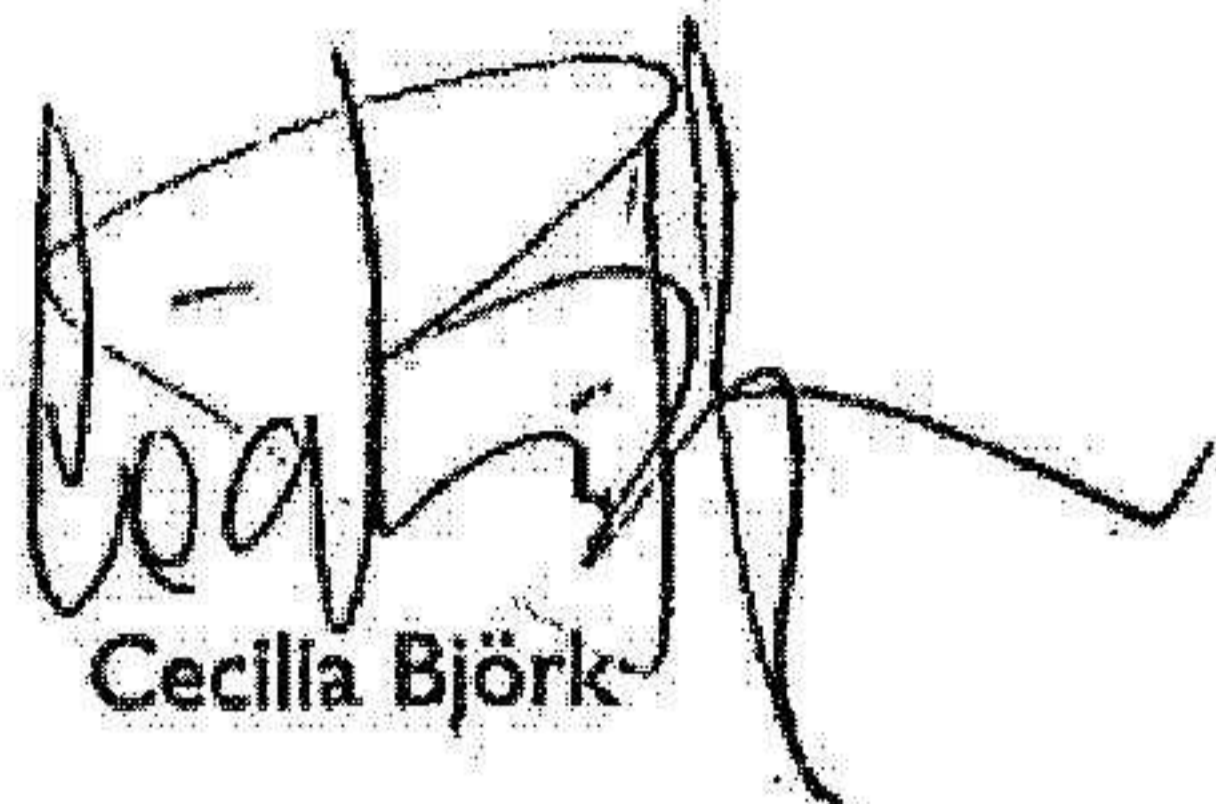
Modärföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Katrineholms Fastighetsaktiebolag med organisationsnummer 556011-0917, med säte i Katrineholm.

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2021	2020
Fastighetsinretningar i eget förvar	72 060	72 060
	72 060	72 060

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2021	2020
Eventualförpliktelser	38	42
	38	42

ÅRSREDOVISNING 2021

Katrineholm den 14 mars 2022



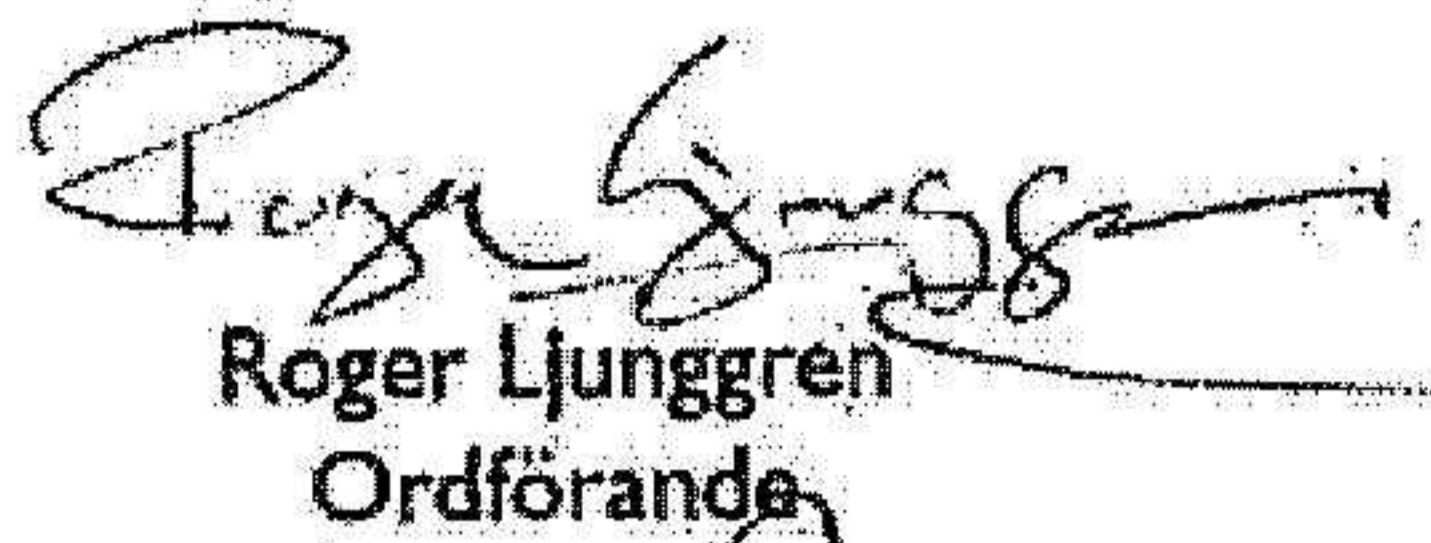
Cecilia Björk



Barbro Skogsberg



Bertil Carlsson



Roger Ljunggren
Ordförande



Eva Dieden



Bo Johansson



Mica Vemic



Ingmar Eriksson
Verkställande direktör



Lars Hårnström
Vice ordförande



Berit Örtell



Thomas Halvarsson



Märten Grothérus

Vår revisionsberättelse har angivits den 28 april 2022

Ernst & Young



Roger Fovsby
Auktoriserad revisor

2022051801514



Katrineholms Industrihus AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnervägen 26
Telefon 0150-571 10 • Telefax 0150-535 54
Info@kiab.se • www.kiab.se

Handwritten mark



Katrineholm den 17 maj 2022

2022051801517

Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknande VD i Katrineholms Industrihus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 maj 2022.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Med vänlig hälsning

KATRINEHOLMS INDUSTRIHUS AB

Ingmar Eriksson
VD



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Katrineholms Industrihus Aktiefbolag, org.nr 556069-1510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Katrineholms Industrihus Aktiefbolag för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Katrineholms Industrihus Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för 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

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Perneo dokumentnyckel: C4YSW-P5ONQ-0ES3C-7LZ2D-J1LU-SZK8X



2022051801515

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Katrineholms Industrihus Aktiebolag enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Katrineholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Roger Hovsby

Roger Hovsby

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: C4YSN-P5ONQ-0ES3C-7LZ2D-J1ILU-SZK6X

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Roger Hovsby (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19720126xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-25 07:05:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: C4YSN-P5ONQ-0ESSC-7LZZD-J1ILU-S2K8X

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>