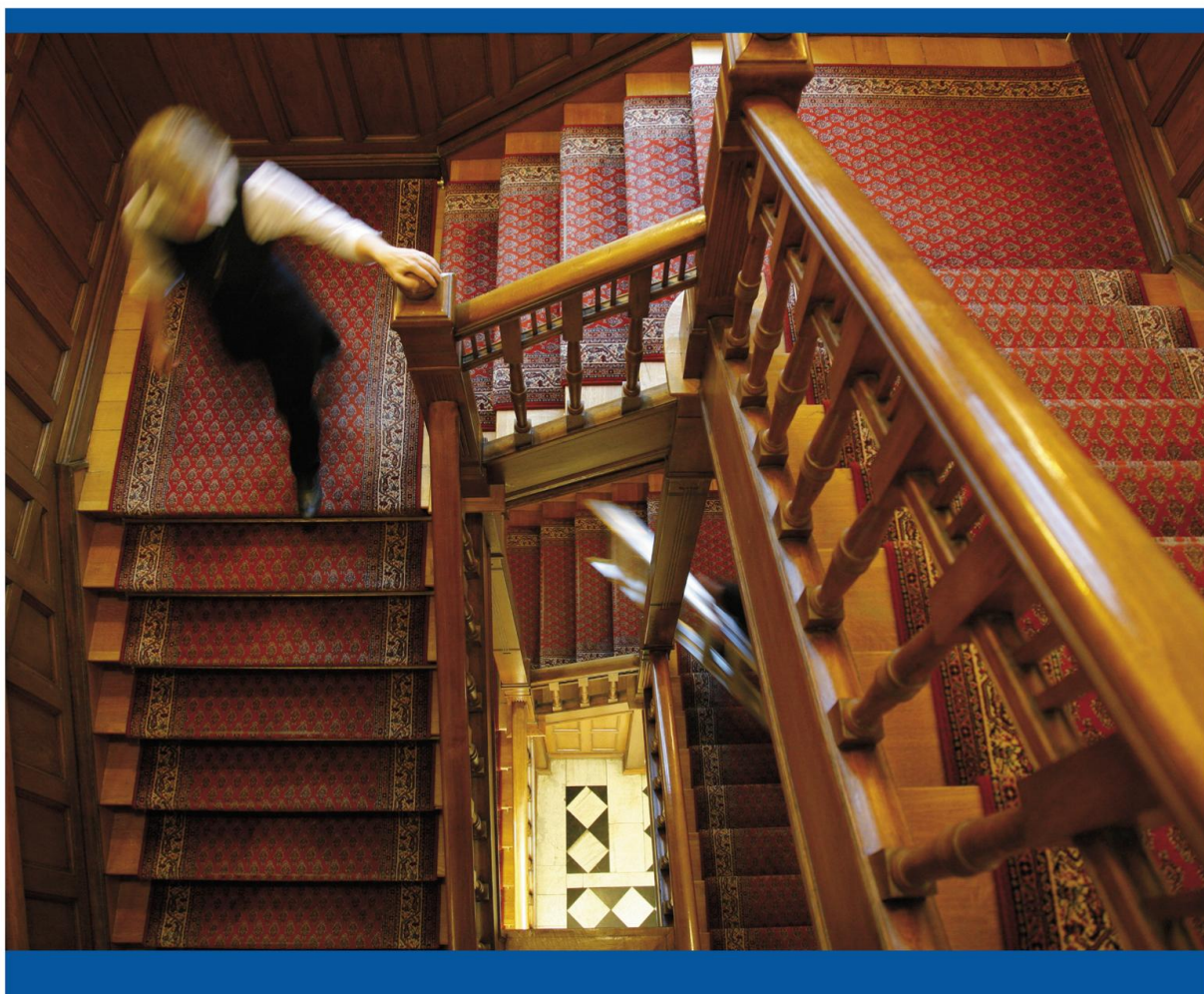


årsredovisning 2009





KATRINEHOLMS INDUSTRIHUS AB

Årsredovisning 2009

INNEHÅLL

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Styrelsen	16
Revisionsberättelse	17
Sammanställning över fastigheter	18

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



VD har ordet

En världsomspännande lågkonjunktur bredde ut sig alltmer under 2009. Efterfrågan på varor och tjänster förändrades på kort tid. Omställning från utveckling till recession, skedde snabbt hos många företag. Justering och anpassning av lokalkostnaden i förhållande till förväntad neddragning av produktion blev påtaglig.

Ett ljus i lågkonjunktursens mörker har varit ränteutvecklingen som uppväger delar av konjunkturedgångens effekter. KIAB står nu inför uppgiften att skifta från rörlig korttidsränta till bunden ränta på längre horisont. Någon gång under året förväntas Riksbanken justera räntenivån. Hur snabbt man låter räntan öka är avgörande för när växling från rörlig till bunden ränta bör ske. I samband med att längre bindningstider blir aktuella kommer räntekostnaderna att öka snabbt.

KIAB har historiskt hållit en låg företagsprofil. Det torde finnas utrymme att ändra framtoningen av bolaget. Ökad exponering skulle gagna både KIAB, Katrineholms kommun och våra hyresgäster. Ett led i denna förändring är att successivt se över fasader och yttre miljö. Bolaget har påbörjat detta långsiktiga arbete i kv. Maskinisten och kv. Barken. Även renoveringen av fönster i Kullbergska huset ser jag som ett arbete i denna riktning. Fasadarbeten är ofta kostsamma och måste planeras och anpassas till bolagets ekonomiska situation.

Efter genomförd fasadrenovering ska byggnaderna prydas med KIAB:s logotype. Att lansera vår nya logotype och beskriva vår verksamhet i olika sammanhang är ett annat sätt att lyfta fram företagets profil. En möjlighet är att utnyttja några av våra husfasader och sätta upp egen företagsreklam.

Bolagets utvecklade och förnyade hemsida hoppas vi mycket på. Den ger oss nya möjligheter att synas och erbjuda lediga lokaler parallellt med annonsering och exponering i andra media.

Bolagets största satsning under året har skett i kv. Pionen och iordningställandet av lokaler för Plåt och Ventilation AB, som bedriver branschspecifik utbildningsverksamhet. Ålderdomliga verkstadslokaler har omvandlats till ljusa lektions- och undervisningslokaler.

Under våren 2009 avvecklade IVT sin verksamhet i Katrineholm och 6 800 m² lokalyta tomställdes. Det troliga scenariot blir, som vi tidigare beskrivit, en uppdelning av ytan där flera mindre företag får möjlighet att etablera sig. Uppdelning av ytan kommer att ske i samband med etablering.

Efter att Setra flyttat ut från f.d. Gullfiberfabriken övertog KILAB omgående lokalerna för att möjliggöra utveckling av sin lackeringsverksamhet. Den gamla industribyggnaden kommer att förse med ny exteriör och den dominerande industriskorstenen kommer att rivas.

En utmaning blir att hitta nya hyresgäster till Infernohuset. Ett första steg blir att återskapa den gamla tegelfasaden vilket jag tror skulle öka intresset för etablering i huset.

Avslutningsvis vill jag tack mina medarbetare för goda arbetsinsatser under det gångna året.

Katrineholm, mars 2010

Lars T Eriksson
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus AB, (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsrapporten för verksamhetsåret 2009.

Katrineholms Industrihus AB (KIAB) är ett av Katrineholms Fastighets AB (KFAB) helägt dotterbolag. KIAB har till uppgift att bygga, äga, förvalta och hyra ut lokaler för industri, kontor, handel och hantverk inom kommunen. KIAB kan också bedriva annan näringslivs- och sysselsättningsbefrämjande verksamhet.

Styrelse

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

2009-01-01 – 2009-12-31

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordf (s)
Björn Lindeberg v ordf (m)
Leif Tronelius (s)
Claes Holm (s)
Anette Larsson-Fredriksson (s)
Michael Hagberg (s)
Jessica Ljunggren (s)
Torsten Linde (fp)
Stig Karlsson (c)
Karl Källander (mp)
Ingemar Björklund (kd)

Suppleanter

Cecilia Björk (s)
Tore Karlsson (s)
Lars-Eric Peterson (m)
Bengt Olsson (c)
Olof Carlsson (v)

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 19 maj.

Verkställande direktör i bolaget är Lars T Eriksson.

Revisor: Auktoriserad revisor Owe Svedberg (Ernst & Young AB), med auktoriserad revisor Per Larsson som suppleant.

Lekmannarevisor: Ebba Weijber (fp) och suppleant Nils Erik Karlsson.



Information om verksamheten

KIAB registrerades i juli 1959 under namnet Nävertorps Fastighets AB. Sedan starten har bolaget ägt, förvaltat och hyrt ut lokaler för produktion, lager och kontor. 1983 namnändrades bolaget till Katrineholms Industrihus AB. Verksamheten bedrivs på affärsmässiga grunder. Bolaget har ett samhällsekonomiskt perspektiv i samverkan med Katrineholms kommun. Under en tioårsperiod från 1993 samordnades bolagets verksamhet och kommunens näringslivskontor. I december 2006 förvärvades bolaget av KFAB från Katrineholms kommun.

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden. Inom affärsområdet industrilokaler äger och förvaltar bolaget 23 st (23 st) fastigheter, inom affärsområde förvaltningsuppdrag förvaltas 39 st (39 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

Vid årets utgång förvaltar bolaget en total uthyrningsbar lokalarea om 101 872 m² (101 872 m²). Av dessa lokaler var sammanlagt 89 558 m² (96 611 m²) uthyrda, vilket ger en uthyrningsgrad på 88 % (95 %).

Ett par av bolagets hyresgäster har tvingats avveckla sin verksamhet under året. Nedgången i uthyrningsgraden om 7 % är dock främst att hänföra till att IVT lämnat lokalarea om ca 7 000 m² i fastigheten Rådmannen. Rådande lågkonjunktur medför en osäkerhet om marknadens framtida behov av kontors- och lokalytor i Katrineholm.

Marknadsföringen av bolaget och bolagets fastigheter har förstärkts genom en ny hemsida. Den nya hemsidan lanserades i juni och bygger på den senaste tekniken. Hemsidan ger förbättrade möjligheter att visualisera erbjudanden om lediga lokaler.

Setra Trävaror har lämnat sina lokaler på Sothönan 6, Trädgårdsgatan 50 (fd Gullfiberfabriken, 5880 m²). KILAB övertog lokalerna from 1 oktober, vilket möjliggör en fortsatt expansion för företaget på området. En större renovering av lokalerna har påbörjats. Lokalerna kommer att användas som lager och lackeringshall.

Inom affärsområde industrilokaler minskar intäkterna från 2008 med 0,3 Mkr. Den goda hyresutvecklingen 2008 dämpar effekterna av minskad uthyrningsgrad 2009.

Årets kostnader för hyresgästanpassningar har uppgått till 5,5 Mkr och de planerade underhållsåtgärderna till 3,5 Mkr. Bland underhållsåtgärderna kan nämnas fasadrenovering av Barken 20 och fönsterrenovering av Kullbergska huset (etapp 1). Den gamla anrika villan Solkullen har renoverats invändigt.

Bland årets investeringar kan nämnas lokalanpassning i delar av Pionen 1 där PVFAB (Plåt & Ventforum AB) nu bedriver utbildningsverksamhet inom plåtslageri och ventilation.

Bolagets skuldportfölj uppgår till 85,3 Mkr, genomsnittsräntan uppgår till 2,30 % (3,94 %)

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 422 tkr (616 tkr).



Översikt resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	47 820	48 842	39 983	43 495
Resultat efter finansiella poster	219	631	752	4 080
Balansomslutning	143 869	147 842	142 754	140 692
Soliditet %	24,3	23,9	24,0	24,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	3,2	2,8	4,6
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	1,8	1,8	1,8	8,7
Medelantal anställda	3	3	3	4

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	26 552 937 kr
Årets vinst	<u>422 495 kr</u>
Summa kronor	26 975 432 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 26 975 432 kr.

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Industrilokaler	Förvaltnings- uppdrag	KIAB
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	42 725	1 607	44 332
Övriga intäkter	0	3 488	3 488
Nettoomsättning	42 725	5 095	47 820
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-8 773	-1 020	-9 793
Driftskostnader	-21 608	-4 152	-25 760
Fastighetsskatt	-1 006	0	-1 006
Av- och nedskrivningar	-8 547	0	-8 547
Summa Fastighetskostnader	-39 934	-5 172	-45 106
Bruttoresultat	2 791	-77	2 714
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	0	127	127
Rörelseresultat	2 791	50	2 841
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	8	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 688	-8	-2 696
Summa finansiella intäkter och kostnader	-2 622	0	-2 622
Resultat efter finansiella poster	169	50	219
Bokslutsdispositioner	185	0	185
Resultat efter bokslutsdispositioner	354	50	404
Årets skattekostnad	32	-14	18
Resultat	386	36	422

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter		44 332	44 427
Övriga intäkter		3 488	4 415
Nettoomsättning		47 820	48 842
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-9 793	-10 787
Driftskostnader	1	-25 760	-24 390
Fastighetsskatt	2	-1 006	-971
Av- och nedskrivningar	3	-8 547	-9 912
Summa Fastighetskostnader		-45 106	-46 060
Bruttoresultat		2 714	2 782
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		0	-2
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	4	127	1 512
Rörelseresultat		2 841	4 292
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	74	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 696	-4 004
Summa finansiella intäkter och kostnader		-2 622	-3 661
Resultat efter finansiella poster		219	631
Bokslutsdispositioner	7	185	169
Resultat efter bokslutsdispositioner		404	800
Årets skattekostnad		18	-184
Resultat		422	616



BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	9	134 394	135 958
Maskiner och inventarier	10	108	163
Pågående arbete		8	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 510	136 120
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Oljelager		17	12
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		586	488
Kundfordringar		223	1 813
Fordringar koncern		935	48
Övriga fordringar	11	1 783	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54	412
Summa kortfristiga fordringar		3 580	3 199
Kassa och bank	13	5 762	8 511
Summa omsättningstillgångar		9 359	11 722
Summa tillgångar		143 869	147 842



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2009	2008
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Aktiekapital (50 000 st)		5 000	5 000
Reservfond		1000	1000
Summa bundet eget kapital		6 000	6 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		26 553	25 937
Årets resultat		422	616
Summa fritt eget kapital		26 975	26 553
Summa eget kapital		32 975	32 553
Obeskattade reserver	15	2 797	2 982
Avsättningar			
Avsättning för latent skatt		3 069	3 363
Summa avsättningar		3 069	3 363
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit			0
Skulder till kreditinstitut m.fl.	16	85 009	85 410
Övriga långfristiga skulder		6 214	7 115
Summa långfristiga skulder		91 223	92 525
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 182	1 075
Leverantörsskulder		7 478	10 519
Skulder koncern		539	1 049
Övriga kortfristiga skulder	17	87	203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 518	3 573
Summa kortfristiga skulder		13 804	16 419
Summa eget kapital och skulder		143 869	147 842
VÄRDERINGSPRINCIPER	20		
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	19	12 510	12 510
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS 2009 (tkr)

Indirekt metod	2009	2008
Resultat efter finansiella poster	219	631
Avskrivningar som belastar resultatet	8 601	7 969
Minskning/ökning av avsättningar	-284	-807
Övriga poster som ej ingår i resultatet	18	1 822
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	8 554	9 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-5	-12
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-390	2 780
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-2 616	695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 543	13 078
Investeringsverksamhet		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	0	-2 660
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	0	-172
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-6 982	-7 038
Förändring pågående arbeten	-8	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 990	-9 870
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 302	10 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 302	10 544
Årets kassaflöde	-2 749	13 752
Likvida medel vid årets början	8 511	-5 241
Summa likvida medel vid årets slut	5 762	8 511

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 DRIFTSKOSTNADER	2009	2008
Uppvärmning		
Kostnader för uppvärmning	6 376	6 281
Fastighetsskötsel och reparationer		
Lönekostnader	809	886
Övriga personalkostnader	15	46
Reparationskostnader	4 402	3 209
Vatten och brandskadekostnader	140	1 593
Övriga skötselkostnader	2 168	1 997
Yttre skötselkostnader	833	529
Uttagsskatt	0	24
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	0	29
	8 367	8 313
Förbrukning		
Vatten	775	795
El, fastigheter	3 512	3 487
Renhållning	134	147
	4 421	4 429
Riskkostnader		
Försäkringspremier	512	641
Avskrivna fordringar	447	124
Avgifter för juridiska åtgärder	1	3
	960	768
Administration		
Lönekostnader	2 508	2 345
Övriga personalkostnader	87	92
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	341	274
Revisionskostnad	131	124
Marknadsföring	484	470
Konsultkostnader	770	290
Leasing kontorsmaskiner	21	24
Övriga kostnader	1 240	906
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	54	74
	5 636	4 599
Summa driftkostnader	25 760	24 390

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 2 FASTIGHETSSKATT	2009	2008
Fastighetsskatt	1 006	971
NOT 3 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader & markanläggningar	7 405	7 305
Standardförbättringar	1 142	607
Nedskrivning	0	2 000
	8 547	9 912
NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid försäljning av fastigheter	0	0
Försäkringsersättningar	0	1 330
Diverse engångsintäkter	127	182
	127	1 512
NOT 5 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntor på likvida medel	65	258
Räntor på kundfordringar	8	35
Övriga intäkter	1	50
	74	343
NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Ränta fastighetslån	2 656	3 974
Övriga kostnader	41	30
	2 697	4 004

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2009	2008
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	185	169
NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Löner och andra ersättningar	2 453	2 374
Sociala kostnader	1 120	864
(varav pensionskostnad)	93	119
Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	464	417
Övriga anställda	1 990	1 957
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
Styrelsen		
Kvinnor	3	3
Män	8	8
VD och ledningsgrupp		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Övriga anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	2
Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	106	98
För fristående rådgivning	25	20
För lekmanrevisorer	8	6
	139	124

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK	2009	2008
BYGGNADER		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader ursprungliga	184 534	182 816
Aktiverade lokalkostnader	30 045	23 008
Nyanskaffningar under året		
Byggnader ursprungliga	840	1 719
Aktiverade lokalkostnader	6 142	7 038
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Standardförbättringar	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	221 561	214 581
Ing ackumulerade avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-72 398	-65 264
Aktiverade lokalkostnader	-21 078	-20 470
Årets avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-7 252	-7 134
Aktiverade lokalkostnader	-1 114	-607
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Aktiverade lokalkostnader	0	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-101 842	-93 475
Ingående ack nedskrivningar	-4 000	-2 000
Årets nedskrivning	0	-2000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000	-4 000
Utgående bokfört värde byggnader	115 719	117 105
MARK, Ingående värde	16 740	15 888
Nyanskaffningar under året	3	852
Försäljningar under året	0	0
Utgående bokfört värde mark	16 743	16 740
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 836	3 747
Nyanskaffningar/investeringar	0	89
Försäljningar under året	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 723	-1 553
Årets avskrivningar	-181	-170
Utgående bokfört värde markanläggningar	1 932	2 113
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	134 394	135 958

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing ack. nskaffningsvärden

ADB-utrustning inkl program	97	797
Kontorsinventarier inkl konst	168	437
Bilar och transportmedel	147	133
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Nyanskaffningar under året

ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	25
Bilar och transportmedel	0	147
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Sålda/utrangerade

ADB-utrustning inkl program	0	-700
Kontorsinventarier	0	-294
Bilar och transportmedel	0	-133
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Utg. ack. Anskaffningsvärden

412 412

Ingående ack. avskrivningar:

ADB-utrustning inkl program	-78	-796
Kontorsinventarier	-147	-388
Bilar och transportmedel	-24	-133
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Årets avskrivningar

ADB-utrustning inkl program	-20	-4
Kontorsinventarier	-6	-24
Bilar och transportmedel	-29	-28
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Ack. Avskr, sålda/utrang.

ADB-utrustning inkl program	0	722
Kontorsinventarier	0	265
Bilar och transportmedel	0	137
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Utg. ack. avskr. enl plan

-55 -249

Utgående bokfört värde MoI

108 163

NOT 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran	1 624	438
Mervärdeskattefordran.	159	0

Summa

1 783 438

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fakturor bokförda 2008/2009	54	412
-----------------------------	----	-----

Summa

54 412

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 13 KASSA OCH BANK

	2009	2008
Kassa	1	1
Banktillgodohavanden	5 761	8 510
Summa	5 762	8 511
Checkräkningskredit		
Avser del av den kommunala koncernlimiten	20 000	20 000

NOT 14 EGET KAPITAL

Aktiekapital		
Vid årets början	5 000	5 000
Pågående nyemission		0
Vid årets slut	5 000	5 000
Bundet eget kapital		
Reservfond	1 000	1 000
Vid årets slut	6 000	6 000
Fritt eget kapital		
Ingående balans	25 937	25 311
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma	616	626
Årets resultat	422	616
Vid årets slut	26 975	26 553
Summa eget kapital	32 975	32 553

NOT 15 SKATTER

Vid inkomsttaxeringen år 2009 är det skattemässiga värdet på byggnader och markanläggningar 103 184 tkr (107 046 kr). Bokförda värdet uppgår till 114 854 tkr (119 834 tkr). Uppskjuten skatteskuld uppgår till 26,3 % av 11 670 tkr (12 788 tkr) 3 069 tkr (3 363 tkr). Årets upplösning av uppskjuten skatt uppgår till 294 tkr (807 tkr). I obeskattade reserver ingår överavskrivning på fastigheter som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt på fastigheter. Aktuell skattekostnad på årets resultat -18 tkr (184 tkr). Upplösningen av den latent skatteskulden sänker bolagets skattekostnad med 294 tkr.

NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	25 570	19 770
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	36 000	42 000
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	21 000	21 000
Summa lån kreditinstitut	82 570	82 770
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	94	94
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	376	376
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	2 263	2 357
Summa lån Katrineholms kommun	2 733	2 827
Summa lån	85 303	85 597
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	294	294

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 30 000 tkr bestående av 2 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om 779 tkr (1 639 tkr). Den totala låneskulden är 85 303 tkr (85 597 tkr). Av dessa avser 2 733 tkr lån till Katrineholms kommun. För lån som inte är placerade hos Katrineholms kommun finns säkerhet i form av kommunal borgen.

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2009	2008
Personalens källskatter	43	39
Mervärdesskatteskuld	0	123
Pensionseskuld individ. del	44	42
Summa	87	203

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	81	74
Semesterlöneskuld	61	55
Upplupna kostnadsräntor	304	518
Förskottsbetalda hyror	2 434	1 814
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 638	1 113
Summa	4 518	3 573

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 510	12 510

NOT 20 VÄRDERINGSPRINCIPER

Aktiverade lokalkostnader (hyresgäst Anpassningar) avser investeringar i eller i anslutning till upplåten lokal för att den skall vara anpassad till hyresgästens verksamhet. Investeringen avskrivs under aktuell hyresperiod.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser använts

Byggnader	3,0-4,5 %
Markanläggningar	3,75-5%
Inventarier, fordon	10-20 %

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningens jämförelseår har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inkl 73,7 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital inkl 73,7 % av obeskattade reserver.



Katrineholm den 12 mars 2009

Marita Bengtsson
Ordförande

Björn Lindeberg
Vice ordförande

Leif Tronelius

Claes Holm

Anette Larsson-Fredriksson

Michael Hagberg

Jessica Ljunggren

Torsten Linde

Stig Karlsson

Karl Källander

Ingemar Björklund

Lars T Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2010

Owe Svedberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Industrihus AB

Org. Nr 556069-1510

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Katrineholms Industrihus AB för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. I överensstämmelse med Katrineholms kommuns ägardirektiv för bolaget har jag granskat att verksamheten utövas på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Det har vid min granskning inte framkommit något som tyder på att ägardirektiven ej uppfyllts. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm 2010-03-17

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2009

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2009. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Katrineholm 2010-03-01

Ebba Wejber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor

Fastighetsförteckning per 2009-12-31

Fastighet	Tax. Värde tkr	Uthyrningsbar area kvm	Ej uthyrd area kvm
Barken 21 Videvägen 7-9	8 442	5 893	320
Cementgjuteriet 1 Vingåkersvägen 10	4 404	3 176	0
Värmbol 1:144	19 905	16 825	900
Maskinisten 2 Oppundavägen 62	7 655	5 550	0
Sothönan 6 Trädgårdsgatan 48	6 384	4 060	0
Gjuteriet 19 Mejerigatan 12	7 173	4 600	1 185
Backa 6:1 Upplandsgatan 2-4	5 214	2 150	0
Mejeriet 9 Mejerigatan 11	9 974	6 250	0
Dovhjorten 2 Fredsgatan 2	1 507	1 800	0
Rådmannen 4 Västgötagatan	27 440	14 400	8 000
Värlöken 6 Trädgårdsgatan 1	20 806	6 600	0
Gjuteriet 20 Mejerigatan 14	3 274	1 180	0
Skrädderiet 1 Vingåkersvägen 18	3 157	1 580	0
Solrosen 7 Fredsgatan 4-8	2 571	2 350	310
Svärdsliljan 2 Kungsgatan 10	3 257	2 600	0
Björken 9, 10 Kullbergsska huset, Stinsbostaden	1 137	1 377	0
Sköldinge-Ramsta 2:120 Kantorp	187	1 000	0
Karossen 5 Vingåkersvägen 71	12 261	7 070	0
Sothönan 1, Trädgårdsgatan 50	7 623	6 527	170
Pionen 1, Köpmangatan 1-3	6 921	4 500	230
Sandbäcken 3:10, Fabriksgatan 1	0	2 039	1 014
Kastanjen 2, Bondegatan 33	0	300	140
Totalt	159 292	101 827	12 269
Totalt föregående år	159 292	101 872	5 261



Katrineholms Industrihus AB
Djulögatan 29 · Box 7 · 641 21 Katrineholm
Telefon 0150-571 10 · Fax 0150-48 83 50
www.kiab.se