

årsredovisning 2010





KATRINEHOLMS INDUSTRIHUS AB

Årsredovisning 2010

INNEHÅLL

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Styrelsen	17
Revisionsberättelse	18
Sammanställning över fastigheter	19

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



VD har ordet

Det råder fortsatt ekonomisk osäkerhet i världen. Många länder har inte ekonomiska förutsättningar att snabbt återhämta sig från den lågkonjunktur som vi drabbades av 2008 och 2009. Sveriges ekonomi har dock utvecklats gynnsammare än många andra länders.

Marknaden som KIAB agerar på är lokalt begränsad till Katrineholms tätort. Uthyrningsgraden var som lägst 84 % under året. Efterfrågan på lokaler har ökat successivt och markant sista kvartalet, vilket bäddar för en fortsatt positiv utveckling 2011. Uthyrningsgraden vid årets slut var 87 %.

Efter att IVT flyttade från orten och lämnade nästan 7000 m² lokaler i kv Rådmannen har arbetet med marknadsföring av dessa lokaler intensifierats. Resultat av marknadsföringen gav snabbt resultat. El och Ventilation AB bestämde sig för att flytta sin verksamhet och etablera sig i kv. Rådmannen. Ytterligare ett företag, Personalstrategerna, har också etablerat sig i kv Rådmannen under året.

För närvarande pågår långt framskridna förhandlingar om etablering med flera andra intressenter.

Den gamla industribyggnaden som ingick som en del av f d Gullfiberfabriken i Kv. Sothönan har genomgått en förvandling. Skorstenen som dominerade området har rivits. Byggnaden har fått ny fasad. Invändigt har lokalerna anpassats för KILAB:s lackeringsverksamhet.

En brand i gruvlaven i Sköldinge medförde så stora skador att den måste rivras. Laven som är 70 m hög har varit ett landmärke för förbipasserande.

En vinter med osedvanligt mycket snö och kyla har inneburit att bolaget tvingats omprioritera resurser från underhåll till yttre skötsel.

Följdskadorna på tak och fasader har ytterligare pressat den redan ansträngda underhållsbudgeten och planerade åtgärder har fått skjutas på framtiden.

Bolagets blygsamma resultat måste ses i förhållande till de oplanerade kostnader som bolaget haft under året. I takt med högre uthyrningsgrad kommer intäkterna att öka och ger då möjlighet att genomföra nödvändigt underhåll.

Då jag nu står inför min pensionering vill jag avslutningsvis tacka mina medarbetare i KIAB och övrig personal i moderbolaget för deras goda arbetsinsatser i år och under alla år jag haft nöjet att arbeta tillsammans med dem. Jag är övertygad om att bolaget har alla förutsättningar att fortsätta utvecklas både som företag och organisation.

Lars T Eriksson
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus AB, (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsrapport för verksamhetsåret 2010.

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:

2010-01-01 – 2010-12-31

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 18 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. KIAB ska i samverkan med Katrineholms kommun främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

KIAB:s 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 äger bolaget en total uthyrningsbar lokalarea om 101 872 m² (101 872 m²). Av dessa lokaler var sammanlagt 88 188 m² (89 558 m²) uthyrda, vilket ger en uthyrningsgrad på 87 % (88 %). Bolaget fortsätter att utveckla hemsidan. Marknadsföring sker utöver vår hemsida även i media och på Objektvision.

Under 2010 har några av bolagets hyresgäster tvingats avveckla sina verksamheter. Trots den rådande lågkonjunkturen har bolaget lyckats väl i att hyra ut dessa lokaler till andra hyresgäster. Totalt sett har uthyrningsgraden förändrats marginellt. Bolaget har drabbats av kundförluster om ca 517 tkr. Efterfrågan på lokaler har successivt ökat under hösten dock med undantag för kontor.

Fastighetsförvaltning

Under året har bolaget drabbats av två större skador, branden i gruvlaven i Sköldinge och vattenskadorna inom Värmbols industriområde. Branden i gruvlaven innebär att laven måste rivras. Vattenskadorna i Värmbol drabbade inga hyresgäster då lokalerna var vakanta. Dock medför de två skadornas självrisker en nettobelastning på bolagets resultat med ca 1 Mkr.

Den kalla och snörika vintern har medfört att kostnaderna för såväl uppvärmning som snöröjning är högre än normalt. För att förhindra takras och skador har bolaget prioriterat snöröjning av tak. För att inte få ett negativt resultat har bolaget senarelagt planerat underhåll. Bland de underhållsprojekt som ändå genomförts kan nämnas fönsterrenoveringar på Kullbergsga huset och fasadrenovering av Mejerigatan 12 (kv. Gjuteriet 19).

I kv. Sothönan 6 har ombyggnad och anpassning för KILAB och deras behov utförts. Ombyggnaden har omfattat ny fasad- och takbeklädnad samt allmäntekniska installationer. Vidare har den 50 meter höga skorstenen rivits. Investeringen möjliggör för KILAB att expandera sin verksamhet.

AB El & Ventilation har gått samman med Ventilationstjänst och flyttat till gemensamma lokaler i kv. Rådmannen. De lokaler i Maskinisten och Mejeriet där AB El & Ventilation respektive Ventilationstjänst tidigare varit etablerade har hyrts ut till andra hyresgäster.

Redovisningskonsulten Rådek KB flyttar från kv. Skrårderiet till kv. Pionen och gör det därmed möjligt för Sörmland Vatten att expandera sin verksamhet.

I kv Gjuteriet väljer Williamssons att förlänga hyreskontraktet och samtidigt utöka lokalytan.



Ekonomi

Under 2010 har Riksbanken höjt reporäntan med 1 procentenhet från 0,25 % till 1,25 %. Höjningarna skedde under andra halvåret 2010. Den under året låga räntenivån har resulterat i historiskt sett låga räntekostnader i bolaget. Den förväntade ökningen av räntenivån tillsammans med ett ökat investeringsbehov kommer att påverka bolagets kostnadsbild framöver.

Rörelsens omsättning har under perioden uppgått till 47,6 Mkr (47,8 Mkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 86 tkr (422 tkr).

Bolagets skuldportfölj uppgår till 85 009 tkr (85 303 tkr), genomsnittsräntan uppgår till 2,94 % (2,3 %).

Utbetalda löner och arvoden finns redovisade i not 8.

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (133 tkr) respektive 2 866 tkr (3 258 tkr)

Översikt resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	47 608	47 820	48 842	39 983
Resultat efter finansiella poster	141	219	631	752
Balansomslutning	144 802	143 869	147 842	142 754
Soliditet %	24,1	24,3	23,9	24,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,7	2,0	3,2	2,8
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	1,2	1,8	1,8	1,8
Medelantal anställda	3	3	3	3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	26 975 432 kr
Årets vinst	<u>86 342 kr</u>
Summa kronor	27 061 774 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 27 061 774 kr.



Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Industrilokaler	Förvaltnings- uppdrag	KIAB
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	41 224	1 453	42 677
Övriga intäkter	78	4 853	4 931
Nettoomsättning	41 302	6 306	47 608
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-4 878	-998	-5 876
Driftskostnader	-30 611	-5 017	-35 628
Fastighetsskatt	-937	-0	-937
Av- och nedskrivningar	-8 742	-0	-8 742
Summa Fastighetskostnader	-45 168	-6 015	-51 183
Bruttoresultat	-3 866	291	-3 575
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-4	-232	-236
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	6 166	0	6 166
Rörelseresultat	2 296	59	2 355
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	1	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2229	-10	-2239
Summa finansiella intäkter och kostnader	-2 205	-9	-2214
Resultat efter finansiella poster	91	50	141
Bokslutsdispositioner	173	0	173
Resultat efter bokslutsdispositioner	264	50	314
Årets skattekostnad	-214	-14	-228
Resultat	50	36	86

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter		42 677	44 332
Övriga intäkter		4 931	3 488
Nettoomsättning		47 608	47 820
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-5 876	-9 793
Driftskostnader	1	-35 628	-25 760
Fastighetsskatt	2	-937	-1 006
Av- och nedskrivningar	3	-8 742	-8 547
Summa Fastighetskostnader		-51 183	-45 106
Bruttoresultat		-3575	2 714
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	4	-236	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	4	6 166	127
Rörelseresultat		2 355	2 841
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	25	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 239	-2 697
Summa finansiella intäkter och kostnader		-2 214	-2 622
Resultat efter finansiella poster		141	219
Bokslutsdispositioner	7	173	185
Resultat efter bokslutsdispositioner		314	404
Årets skattekostnad		-228	18
Resultat		86	422

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	9	138 303	134 394
Maskiner och inventarier	10	74	108
Pågående arbete		243	8
Summa materiella anläggningstillgångar		138 620	134 510
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Oljelager		18	17
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		71	586
Kundfordringar		1 346	223
Fordringar koncern		1 266	935
Övriga fordringar	11	2 090	1 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	859	54
Summa kortfristiga fordringar		5 632	3 580
Kassa och bank	13	532	5 762
Summa omsättningstillgångar		6 182	9 359
Summa tillgångar		144 802	143 869

BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2010	2009
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		26 975	26 553
Årets resultat		86	422
Summa fritt eget kapital		27 061	26 975
Summa eget kapital		33 061	32 975
Obeskattade reserver	15	2 623	2 797
Avsättningar			
Avsättning för latent skatt		3 035	3 069
Summa avsättningar		3 035	3 069
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		922	0
Skulder till kreditinstitut m.fl.	16	84 715	85 009
Övriga långfristiga skulder		5 330	6 214
Summa långfristiga skulder		90 967	91 223
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 180	1 182
Leverantörsskulder		8 292	7 478
Skulder koncern		675	539
Övriga kortfristiga skulder	17	1 783	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 186	4 518
Summa kortfristiga skulder		15 116	13 804
Summa eget kapital och skulder		144 802	143 869
VÄRDERINGSPRINCIPER	20		
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	19	0	12 510
Ansvarsförbindelser		0	0

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	2010	2009
Indirekt metod		
Resultat efter finansiella poster	141	219
Avskrivningar som belastar resultatet	8 776	8 601
Minskning/ökning av avsättningar	-35	-284
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-228	18
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	8 654	8 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-1	-5
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-2 052	-390
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	1 312	-2 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 913	5 543
Investeringsverksamhet		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	0	0
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	0	0
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-12 652	-6 982
Förändring pågående arbeten	-235	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 887	-6 990
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-256	-1 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256	-1 302
Årets kassaflöde	-5 230	-2 749
Likvida medel vid årets början	5 762	8 511
Summa likvida medel vid årets slut	532	5 762

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 DRIFTSKOSTNADER	2010	2009
Uppvärmning		
Kostnader för uppvärmning	7 449	6 007
Fastighetsskötsel och reparationer		
Lönekostnader	513	419
Övriga personalkostnader	10	2
Reparationskostnader	3 110	4 397
Vatten och brandskadekostnader	7 488	140
Övriga skötselkostnader	4 728	1932
Yttre skötselkostnader	748	833
	16 597	7 723
Förbrukning		
Vatten	1 030	775
El, fastigheter	4 250	3 519
Renhållning	114	127
	5 394	4 421
Riskkostnader		
Försäkringspremier	490	512
Avskrivna fordringar	517	446
Avgifter för juridiska åtgärder	1	1
	1 008	959
Administration		
Lönekostnader	1 030	1 115
Övriga personalkostnader	18	24
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	249	341
Revisionskostnad	144	131
Marknadsföring	513	476
Konsultkostnader	191	709
Leasing kontorsmaskiner	18	21
Övriga kostnader	2 983	3 779
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	34	54
	5 180	6 650
Summa driftkostnader	35 628	25 760

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 2 FASTIGHETSSKATT	2010	2009
Fastighetsskatt	937	1 006
NOT 3 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader & markanläggningar	3 993	3 905
Standardförbättringar	4 749	4 642
	8 742	8 547
NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Kostnader av engångskaraktär	236	0
	236	0
NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättningar	6 166	0
Diverse engångsintäkter	0	127
	6 166	127
NOT 5 RÄNTEINTÄKTER OCH		
Räntor på likvida medel	23	65
Räntor på kundfordringar	2	8
Övriga intäkter	0	1
	25	74
NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH		
Ränta fastighetslån	2 223	2 656
Övriga kostnader	16	41
	2 239	2 697

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2010	2009
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	173	185
NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Löner och andra ersättningar	1 392	1 307
Sociala kostnader	393	469
(varav pensionskostnad)	1	78
Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	241	241
Övriga anställda	1 150	1 067
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	1
Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	101	106
För fristående rådgivning	35	25
För lekmannarevisorer	8	8
	144	139

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK	2010	2009
BYGGNADER		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader ursprungliga	106 424	105 584
Aktiverade lokalkostnader	115 136	108 995
Nyanskaffningar under året		
Byggnader ursprungliga	0	840
Aktiverade lokalkostnader	12 652	6 142
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Standardförbättringar	0	0
Utgående ack. Anskaffningsvärden	234 212	221 562
Ing ackumulerade avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-41 303	-37 398
Aktiverade lokalkostnader	-60 539	-55 898
Årets avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	- 3 992	-3 905
Aktiverade lokalkostnader	-4 569	-4 642
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Aktiverade lokalkostnader	0	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-110 403	-101 842
Ingående ack nedskrivningar	-4 000	-4 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000	-4 000
Utgående bokfört värde byggnader	119 809	115 720
MARK, Ingående värde	16 743	16 740
Nyanskaffningar under året	0	3
Försäljningar under året	0	0
Utgående bokfört värde mark	16 743	16 743
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 836	3 836
Nyanskaffningar/investeringar	0	0
Försäljningar under året	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 904	-1 723
Årets avskrivningar	-181	-181
Utgående bokfört värde markanläggningar	1 751	1 932
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	138 303	134 394

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	2010	2009
Ing ack. Nskaffningsvärden		
ADB-utrustning inkl program	97	97
Kontorsinventarier inkl konst	168	168
Bilar och transportmedel	147	147
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Nyanskaffningar under året		
ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Sålda/utrangerade		
ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Utg. ack. Anskaffningsvärden	412	412
Ingående ack. avskrivningar:		
ADB-utrustning inkl program	-98	-78
Kontorsinventarier	-153	-147
Bilar och transportmedel	-53	-24
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Årets avskrivningar		
ADB-utrustning inkl program	-0	-20
Kontorsinventarier	-5	-6
Bilar och transportmedel	-29	-29
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Ack. Avskr, sålda/utrang.		
ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0
Utg. ack. avskr. enl plan	-338	-304
Utgående bokfört värde MoI	74	108
NOT 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattefordran	2 008	1 624
Överskottsfond, KPA	83	0
Mervärdskattefordran.	0	159
Summa	2 091	1 783
NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fakturor bokförda 2009/2010	859	54
Summa	859	54

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 13 KASSA OCH BANK

	2010	2009
Kassa	1	1
Banktillgodohavanden	5 31	5 761
Summa	532	5 762
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		
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	26 553	25 937
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma	422	616
Årets resultat	86	422
Vid årets slut	27 061	26 975

Summa eget kapital

33 061 **32 975**

NOT 15 SKATTER

Vid inkomsttaxeringen år 2010 är det skattemässiga värdet på byggnader och markanläggningar 107 396 tkr (103 184 kr). Bokförda värdet inklusive obeskatade reserver uppgår till 118 937 tkr (114 854 tkr). Uppskjuten skatteskuld uppgår till 26,3 % av 11 541 tkr (11 670 tkr) 3 035 tkr (3 069 tkr). Årets upplösning av uppskjuten skatt uppgår till 34 tkr (294 tkr). I obeskatade reserver ingår överavskrivning på fastigheter som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt på fastigheter. Aktuell skattekostnad på årets resultat -228 tkr (18 tkr). Upplösningen av den latent skattekulden sänker bolagets skattekostnad med 34 tkr.

NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	25 370	25 570
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	45 000	36 000
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	12 000	21 000
Summa lån kreditinstitut	82 370	82 570

Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	94	94
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	376	376
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	2 169	2 263
Summa lån Katrineholms kommun	2 639	2 733

Summa lån **85 009** **85 303**

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 40 000 tkr bestående av 3 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om 6 tkr (779 tkr). Den totala låneskulden är 85 009 tkr (85 303 tkr). Av dessa avser 2 639 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	2010	2009
Personalens källskatter	86	43
Mervärdesskatteskuld	381	0
Övriga kortfristiga skulder	1 316	44
Summa	1 783	87

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	20	81
Semesterlöneskuld	58	61
Upplupna kostnadsräntor	293	304
Förskottsbetalda hyror	2 388	2 434
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427	1 638
Summa	3 186	4 518

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	12 510

NOT 20 VÄRDERINGSPRINCIPER

Aktiverade lokalkostnader (hyresgästpassningar) 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.

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.

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.



Katrineholm den 22 mars 2011

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 14 april 2011

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 2010-01-01 - 2010-12-31. 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. 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 2011-04-14

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2010

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2010. 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 2011-04-14

Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor



Fastighetsförteckning per 2010-12-31

Fastighet	Tax. Värde tkr	Uthyrningsbar area kvm	Ej uthyrd area kvm
Barken 21 Videvägen 7-9	10 671	5 893	1 000
Cementgjuteriet 1 Vingåkersvägen 10	4 404	3 176	0
Värmbol 1:144	19 905	16 825	2 500
Maskinisten 2 Oppundavägen 62	7 655	5 550	340
Sothönan 6 Trädgårdsgatan 48	9 284	4 060	660
Gjuteriet 19 Mejerigatan 12	7 173	4 600	565
Backa 6:1 Upplandsgatan 2-4	6 452	2 150	0
Mejeriet 9 Mejerigatan 11	9 974	6 250	100
Dovhjorten 2 Fredsgatan 2	1 507	1 800	200
Rådmannen 4 Västgötagatan	27 440	14 400	5 100
Värlöken 6 Trädgårdsgatan 1	20 600	6 600	300
Gjuteriet 20 Mejerigatan 14	3 195	1 180	0
Skrädderiet 1 Vingåkersvägen 18	5 430	1 580	344
Solrosen 7 Fredsgatan 4-8	2 571	2 350	310
Svärdsliljan 2 Kungsgatan 10	3 257	2 600	0
Björken 9, 10 Kullbergskas huset, Stinsbostaden	1 267	1 377	0
Sköldinge-Ramsta 2:120 Kantorpet	187	1 000	0
Karossen 5 Vingåkersvägen 71	12 205	7 070	0
Sothönan 1, Trädgårdsgatan 50	0	6 527	170
Pionen 1, Köpmangatan 1-3	6 921	4 500	1 750
Sandbäcken 3:10, Fabriksgatan 1	0	2 039	300
Kastanjen 2, Bondegatan 33	0	300	0
Totalt	160 098	101 872	13 639
Totalt föregående år	159 292	101 872	12 269



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