

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus AB, (KIAB). organisationsnummer 556069-1510, får härmed avge delårsrapport för tiden 2018-01-01 till 2018-08-31. Katrineholms Industrihus AB (KIAB) är ett helägt dotterbolag till Katrineholms Fastighets AB.

KIAB har till uppgift att bygga, äga, förvalta och hyra ut fastigheter. I ägardirektivet fastslås att bolaget utifrån affärs-mässiga principer skall erbjuda närings- och föreningslivet lokaler. KIAB är en väsentlig aktör när sysselsättningsskapande verksamheter ska etableras, utvecklas eller på annat sätt förändras.

VÅR AFFÄRSIDÉ

KIAB erbjuder ändamålsenliga och flexibla lokaler på rimliga villkor så att goda idéer och verksamheter kan utvecklas inom kommunen. KIAB skall även främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

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:

2018-01-01 – 2018-08-31

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olovsson ordf (s)
Erik Liljencrantz v ordf (m)
Cecilia Björk (s)
Michael Hagberg (s)
Berit Örtell (s)
Abdullahi Hassan (s)
Bo Johansson (m)
Gudrun Lindvall (mp)
Bertil Carlsson (c)
Mica Vemic (sd)
Bengt Hult (l)

Under året har styrelsen hållit tre protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 23 april.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

VERKSAMHET

KIAB har två affärsområden, industrilokaler och uppdragsförvaltning. Redovisningen är uppdelad efter detta.

Inom affärsområdet industrilokaler äger och förvaltar bolaget 24 st (24 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 111 327 kvm. Inom affärsområde förvaltningsuppdrag förvaltas 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

MARKNAD

Konjunkturen i Sverige är fortsatt stark, men budskapen om vilken riktning konjunkturen förväntas ta framöver är delade. Riksbanken räknar med att fortsätta den expansiva penningpolitiken för att inflationen ska förbli nära målet om 2 %. Marknaden och efterfrågan i Sverige och utomlands kan dock förändras snabbt och medföra att efterfrågan på lokaler snabbt förändras. KIAB agerar aktivt och professionellt för att möta blivande och nuvarande hyresgästers behov av anpassade lokaler.

KIAB har under en lång period haft en hög uthyrningsgrad kring 90 % både i låg- och högkonjunktur. KIAB tror på en fortsatt hög uthyrningsgrad. KIAB har genom ett kundfokuserat förhållningssätt och genom möjligheter att utveckla fastigheterna kunnat upprätthålla en uthyrningsgrad som idag är 93 % (92%). Etableringen av Amazon vid Logistikcentrum kan i framtiden stärka bolagets möjligheter att utveckla och öka uthyrningen av lokaler i fastigheterna i närområdet. Bolagets långsiktiga målsättning är att uppnå en uthyrningsgrad på minst 95 %.

KIAB stödjer föreningslivet i Katrineholms kommun genom sponsring av ett 20-tal olika verksamheter inom sport, kultur och miljö. KIAB vill stödja arbetet som sker i föreningarna för våra barn- och ungdomar. De lär sig att känna ansvar, respekt och gemenskap, vilket ger en bra grund i livet. Våra barn- och ungdomar är vår framtid.

FASTIGHETER

KIAB arbetar kontinuerligt med fastighetsutveckling både genom investeringar och planerat underhåll. Detta för att möta nya och befintliga kunders krav och förväntningar på attraktiva lokaler.

Vid Rådmannen har Service- och teknikförvaltningens administration, samt den centrala kostenheten flyttat in i nyrenoverade lokaler. Senare under hösten kommer Service och teknikförvaltningens övriga verksamheter att flytta in på området när den pågående ny och ombyggnationen är färdigställd.

Vid Dovhjorten 2 har KIAB kundanpassat kontorslokaler för elteknikföretaget Teknikservice. Det nya huvudkontoret möjliggör för Teknikservice att utveckla verksamheten genom att samla alla administrativa tjänster på en adress för att möta framtidens utvecklingsmöjligheter.

Vid Sothönan 6 sker anpassning av lokaler för nyetablering och utveckling av Malus landskaps- och markutrustningar AB verksamhet. Malus målgrupp är i huvudsak Sveriges kommuner men även privata aktörer som söker produkter för det offentliga rummet. Med etableringen vid Sothönan 6 får Malus möjlighet att utveckla verksamheten genom bättre plats för montering, kvalitetskontroll och lager, samt bra lokalytor för marknad, försäljning och personal.

Vid Karossen 5 kommer från årsskiftet det nystartade Swedbord international AB att etablera verksamhet där X-modul idag har sin verksamhet. Swedbord kommer inledningsvis att tillverka pappers- och träbaserade skivmaterial men räknar med att i framtiden vidareutveckla produktion till att i huvudsak tillverka byggmaterial.

EKONOMI

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 42,9 Mkr (41,3 Mkr). Periodens resultat är positivt om 7,9 Mkr (3,2 Mkr) före skatt.

På årsbasis förväntas den positiva trenden med ökade intäkter fortsätta även de närmaste åren.

Prognosen för bolagets ekonomiska resultat på helårsbasis är positivt om ca 2 Mkr före skatt, vilket motsvarar planerad nivå.

FRAMTIDSUTSIKTER

Den goda uthyrningssituationen med en uthyrningsgrad över 90 % medför att KIAB kan fortsätta att utveckla fastigheterna och aktivt bidra till Katrineholms utveckling.

Ambitionen är att ha ett välmående bolag som i framtiden skall uppfylla målsättningarna om bibehållen soliditet och uthyrningsgrad, samt nöjda hyresgäster.

Som redovisats ovan fortsätter KIAB att utveckla fastighetsbeståndet. Under hösten 2018 och 2019 planerar KIAB att genomföra omfattande renoveringsarbeten på Björken 10, Stinsbostaden vid järnvägsstationen. Stinsbostaden kommer genomgå en omfattande fasad- och takrenovering samt invändig renovering.

Dovhjorten planeras för renovering av fasaden. Vidare planeras för att bygga om vindsvåningen vid Pionen 1, Köpmangatan 3 och därmed tillskapa centralt belägna kontor med hög standard, samt nya takkupor och en fullständig takrenovering.

KIAB marknadsför aktivt tomställda lokaler via kontaktnät och kommunens näringslivskontor. Lokalerna är väl anpassade för produktion- och därmed medföljande lagerhantering.

Räntenivåerna på de längre löptiderna visar på en fortsatt låg nivå varför räntekostnaderna kan hållas på en relativt låg nivå även de närmaste åren. KIAB har en aktiv skuldportföljshantering i syfte att långsiktigt begränsa ränterisken.

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	2018-08-31	2017-08-31	2017-12-31
Nettoomsättning	42 926	37 963	61 516
Övriga rörelseintäkter	27	3 315	1 211
	42 953	41 278	62 727
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	-16 690	-21 204	-33 328
Övriga externa kostnader	-4 399	-4 237	-5 677
Personalkostnader	-2 031	-1 375	-2 647
Avskrivningar och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar	-9 977	-9 225	-14 034
	-33 096	-36 041	-55 686
Rörelseresultat	9 857	5 237	7 041
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 032	-2 171	-3 204
	-2 024	-2 167	-3 198
Resultat efter finansiella poster	7 833	3 070	3 843
Bokslutsdispositioner	116	116	173
Resultat före skatt	7 949	3 186	4 016
Skatt på årets resultat	-541	-406	-925
Årets resultat	7 407	2 780	3 091

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	2018-08-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	181 948	156 784
Inventarier, verktyg och installationer	527	592
Pågående nyanläggningar	3 469	6 842
Summa materiella anläggningstillgångar	185 944	164 218
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	218	218
Summa anläggningstillgångar	186 162	164 436
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 409	726
Fordringar hos koncernföretag	0	1 333
Aktuella skattefordringar	130	0
Övriga fordringar	384	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 947	13
Summa kortfristiga fordringar	3 870	2 455
Kassa och bank	250	547
Summa omsättningstillgångar	4 120	3 002
Summa tillgångar	190 282	167 438

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-08-31	2017-12-31
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	41 265	38 174
Årets resultat	7 407	3 091
Summa fritt eget kapital	48 672	41 265
Summa eget kapital	54 672	47 265
Avsättningar		
Obeskattade reserver	1 294	1 410
Summa avsättningar	1 294	1 410
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	23 886	11 230
Skulder till kreditinstitut	95 825	95 825
Summa långfristiga skulder	119 711	107 055
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	4 581	5 441
Skuld till koncernföretag	238	0
Aktuella skatteskulder	0	309
Övriga skulder	173	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 613	4 758
Summa kortfristiga skulder	14 605	11 708
Summa eget kapital och skulder	190 282	167 438



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