

# Delårsrapport augusti 2024

---

Djursholms Aktiebolag

556002-2831

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2024	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	3
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	3
PERIODENS RESULTAT	3
HELÅRSPROGNOS	4
INVESTERINGAR	4
VAKANSER	5

## **RÄKENSKAPER**

---

RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
NOTFÖRTECKNING	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002-2831) får härmed avge delårsrapport för perioden januari-augusti 2024.

### Allmänt om bolaget

Djursholms AB ägs till 100 procent av Danderyds kommun (organisationsnummer 201200–0126) och har sitt säte i Danderyd. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte att, inom ramen för det kommunala ändamålet, äga och förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

Styrelsen har haft tre sammanträden under perioden. Ordinarie årsstämma hölls den 14 juni 2024. Ytterligare tre sammanträden är planerade att äga rum under 2024.

### Verksamheten 2024

Den översyns av bolagets fastighetsinnehav som inleddes 2021 har resulterat i ett antal försäljningar till kommunen. Fortsatt pågår utredningsarbete kring fastigheten Embla 10 som efter ny hantering i kommunstyrelsen föreslås säljas på den externa marknaden. Försäljningsprocessen förutsätts ske med fri prövningsrätt då beslutet bygger på att värdet är högre med användning enligt gällande detaljplan än med nuvarande användning. En försäljningsprocess bedöms fortgå även in på nästa år. Beslut i frågan fattades av bolagets styrelse efter delårsbokslutet, närmare bestämt den 9 september.

Utredning om framtiden för Stocksund 2:304, bilverkstan, fortgår. Beslut finns att ansöka om fastighetsreglering så att gatu- och parkmark som ingår fastigheten kan överföras till kommunen. Det möjliggör att som alternativ till egen investering kunna sälja till extern part som genomför renoveringen efter säljarens antikvariska krav.

I Slottet har bottenvåningen i östra flygeln anpassats för extern uthyrning och budgeterade utbyten av delar av larmutrustning och en hiss pågår.

### Händelser av väsentlig betydelse

Under året har inga händelser av väsentlig betydelse som avviker från förväntad fortsatt löpande budgeterad verksamhet inträffat.

### Bolagets fastighetsinnehav

Arealmässigt utgörs merparten av Djursholms AB:s innehav av rekreationsområden, jordbruksmark och parkmark. Flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde då fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats.

Förutom redan identifierat utredningsuppdrag om bolagets fastighetsinnehav förväntas att kommande övergripande inriktning på hela kommunens fastighetsinnehav ger vägledning för eventuella vidare åtgärder under kommande år.

### Periodens resultat

Rörelseresultatet för perioden visar ett överskott om 0,3 miljoner kronor. Förra året under samma period var det ett överskott om 56,6 miljoner kronor och den främsta orsaken till skillnaden förklaras av försäljningen av tre fastigheter som sålts till kommunen. Försäljningarna genererade en reavinst på cirka 55 miljoner kronor.

Periodens resultat efter finansiella poster är ett underskott om 0,2 miljoner kronor att jämföras med ett överskott om 56,1 miljoner kronor för samma period år 2023. Exkluderat reavinsten på 55 miljoner kronor från fastighetsförsäljningen uppgick resultatet föregående år till cirka 1,1 miljoner kronor vilket förklarades till stor del av att bolaget erhöll elstöd om 0,8 miljoner kronor. Med justering för elstödet uppgick resultatet

till ca 0,3 miljoner kronor. Skillnaden mot underskott om 0,2 miljoner kronor samma period i år förklaras till största del av ej budgeterad räntekostnad om knappt 0,5 miljoner kronor i samband med regleringen av skatten på reavinster.

## Helårsprognos

För helåret 2024 prognostiseras utfallet lika med budget det vill säga en omsättning om cirka 13,2 miljoner kronor och ett resultat om ca -0,6 miljoner kronor. Resultatet lika med budget beror på den ej förutsedda räntekostnaden relaterade till reglering av skatt på reavinster från 2023 och att budgeterade mer eller mindre akuta åtgärder har och bedöms kunna undvikas under resten av året. Inför årsskiftet kommer sannolikt del av utredningskostnaderna för Bilverkstan att föras över till drift men resultatet bedöms ändå nå budget.

## Investeringar

Investeringar 2024 (mnkr / %)	Utfall	Budget	Budget	Prognos	Budget vs prognos	
	aug 2024	aug 2024	helår 2024	helår 2024	helåravvikelse (tkr)	%
Djursholms slott Diverse åtgärder	-1,4	-1,7	-2,5	-2,7	0,2	8 %
Bilverkstad Stocksund 2:304 Antikvarisk renovering förstudie	-0,1	-0,3	-0,5	-0,2	-0,3	60 %
Embla 10 (om kvar i förvaltning) Stambyte, renovering bad mm	0,0	-0,7	-1,0	0,0	-1,0	100%
Dränering	0,0	-1,0	-1,5	0,0	-1,5	100%
Stängsel Roslagsbanan enligt avtal SL	0,0	-1,2	-1,8	-1,8	0,0	0%
Hunding 8 Åtgärder inför uthyrning	-0,2	-0,3	-0,5	-0,3	-0,2	40%
Oförutsett	-0,2	-1,0	-1,5	-1,5	0,0	0%
Summa investeringar	-1,9	-6,2	-9,3	-6,5	0,0	30%

Årets totala prognostiserad investeringsutfall uppgår till 6,5 miljoner kronor vilket innebär lägre utgifter än budget med 2,8 miljoner. Avvikelsen beror främst på projekt Embla 10 där beslut om inriktning väntas. Ackumulerat utfall per sista augusti är 1,9 miljoner kronor.

### Djursholms slott

Årets prognostiserad investeringsutfall för objekt Djursholms Slott uppgår till 2,7 miljoner kronor vilket innebär högre utgifter med 0,2 miljoner kronor än budget. Planerade brandåtgärder avser byte av brandlarmsdetektorer uppgår till 0,9 miljoner kronor varav byte i östra flygeln som uppgår till 0,7 miljoner kronor. Under året har varuhiss renoverats och uppgår till 0,5 miljoner kronor samt sista etapp av utvändigt fönsterrenoverings uppgår till 0,3 miljoner kronor. Ett flertal mindre åtgärder med 1,0 miljoner kronor i utgifter pågår där bland andra polering av golv i trapphus har utförts.

### Bilverkstad Stocksund 2:304

Total prognostiserad investeringsutfall för Bilverkstad Stocksund 2:3 renoveringsutredning uppgår till 0.2 miljoner kronor vilket är 0,3 miljoner kronor lägre än budget.

### Embla 10

Planering av åtgärder inväntar beslut om planeringsinriktning och eventuella projektering förväntas inte starta förrän 2025. Årets prognostiserad investeringsutfall för Embla 10 uppgår till 0 miljoner kronor vilket innebär lägre utgiften än budget med 2,5 miljoner kronor.

## Stängsel Roslagsbanan enligt avtal SL

Projektet stängsel längs Roslagsbanan genomförs av SL genom stängselavtal enligt lag. Projektering pågår och arbetet kan påbörjas senare i höst. Årets prognostiserad investeringsutfall uppgår till 1,8 miljoner kronor vilket innebär ingen avvikelse än budgeterat.

## Hunding 8

I projekt Åtgärder inför uthyrning pågår en utredning med åtgärdsförslag för att återställa byggnad efter sättningskador. Den prognostiserad investeringsutfall som uppgår till 0,3 miljoner kronor avser slutfört renovering av golv inför genomförd uthyrning.

## Oförutsett

Årets prognostiserad investeringsutfall uppgår till 1,5 miljoner kronor vilket innebär ingen avvikelse mot budget. Planerade åtgärder pågår såsom puts- och fasadarbete för Grotte 2 som uppgår till 0,2 miljoner kronor i utgifter, mindre markåtgärder planeras på Berga gård med 0,1 miljoner kronor och Enebybergs gård med 0,3 miljoner kronor. Enebybergs gård avser mindre åtgärder inom ytskikt samt flytt av soprum utomhus. Även hyresgäst Anpassning för uthyrning av del av slottsflygeln ingår i posten oförutsett.

## Vakanser

Den 31 augusti 2024 var bolagets totala vakansgrad ca 7,2 %. Övervåningen och mindre del av bottenvåningen i slottets flygel var uthyrd till välnämnden det första halvåret. Del av flygeln är uthyrd till en privat musikskola från 1 augusti med en årshyra om ca 230 000 kr vilket inte fångats in i tabellen nedan. Detta minskar vakansen i flygeln till ca 25%. Lokaler i Hunding som tidigare driftentreprenör lämnat 2023 pågår en utredning med åtgärdsförslag för att återställa byggnadens sättningskador. Tre lägenheter i Embla 10 står tomma men hyra betalas hela året av socialnämnden varför någon ekonomisk vakans inte föreligger för bolaget.

Fastighet	Användning	Hyrledig	Total möjlig hyra	Hyrledig hyra	Vakansgrad hyra
		Area	tkr	tkr	%
Djursholms slott flygel *)	Kontor	196,0	627,0	387,0	62%
Hunding 8	Kontor	257,0	1 383,0	587,0	42%

# Räkenskaper

## Resultaträkning

Kronor

	Not	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1			
Hysesintäkter	2	8 434 999	8 295 596	12 100 034
Övriga rörelseintäkter	3	237 500	56 033 515	56 036 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 672 499</b>	<b>64 329 111</b>	<b>68 136 200</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	4			
Övriga externa kostnader	5	-5 158 227	-4 733 723	-8 308 447
Av- och nedskrivningar	6	-3 223 596	-2 945 818	-4 493 859
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 381 824</b>	<b>-7 679 541</b>	<b>-12 802 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>290 675</b>	<b>56 649 570</b>	<b>55 333 894</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 138	7 539	9 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-509 105	-529 008	-529 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-506 967</b>	<b>-521 469</b>	<b>-519 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-216 292</b>	<b>56 128 101</b>	<b>54 814 721</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-216 292</b>	<b>56 128 101</b>	<b>54 814 721</b>
<b>Skatter</b>				
Skatt på årets beskattningsbara resultat		0	0	-376 101
Uppskjuten skatt		0	0	-11 452 155
<b>Årets resultat</b>		<b>-216 292</b>	<b>56 128 101</b>	<b>42 986 465</b>

## Balansräkning

Kronor

### TILLGÅNGAR

	Not	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	8	90 089 175	87 259 672	93 086 817
Pågående nyanläggningar	9	1 850 591	5 556 448	165 490
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>91 939 766</b>	<b>92 816 120</b>	<b>93 252 306</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Långfristiga värdepappersinnehav	10	10	10	10
Uppskjuten skattefordran		0	7 072 125	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>10</b>	<b>7 072 135</b>	<b>10</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 939 776</b>	<b>99 888 255</b>	<b>93 252 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Varulager</i>				
Varulager		64 437	33 118	68 479
<i>Summa varulager</i>		<b>64 437</b>	<b>33 118</b>	<b>68 479</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		391 672	404 074	0
Övriga fordringar		988 850	276 104	502 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		656 370	1 522 104	25 597
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>2 036 892</b>	<b>2 202 282</b>	<b>528 363</b>
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank		32 994	8 987 060	10 652 352
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>32 994</b>	<b>8 987 060</b>	<b>10 652 352</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 134 323</b>	<b>11 222 459</b>	<b>11 249 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 074 100</b>	<b>111 110 715</b>	<b>104 501 510</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)	800 000	800 000	800 000
Reservfond	200 000	200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	84 108 709	41 122 244	41 122 244
Årets resultat	-216 292	56 128 101	42 986 465
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>83 892 417</b>	<b>97 250 345</b>	<b>84 108 709</b>

**Summa eget kapital** **84 892 417** **98 250 345** **85 108 709**

### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	4 380 030	0	4 380 030
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>4 380 030</b>	<b>0</b>	<b>4 380 030</b>

### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0	0
Leverantörsskulder	656 634	0	1 079 201
Checkräkningskredit kortfristig	2 608 857	0	0
Skatteskulder	270 782	10 904 296	11 242 404
Övriga kortfristiga skulder	0	125 785	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11	1 265 380	1 830 289	2 652 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 801 652</b>	<b>12 860 370</b>	<b>15 012 771</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **94 074 100** **111 110 715** **104 501 510**



## Notförteckning

Not (Kronor)	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
<b>1 Försäljning till ägaren</b>			
Andel som avser Danderyds kommun	42%	92%	89%
<b>2 Hyresintäkter</b>			
Hyror bostäder	1 195 994	1 129 766	1 698 551
Hyror lokaler	5 787 433	5 188 902	7 706 996
Arrenden	2 116 292	2 058 278	2 998 557
Outhyrt och rabatter, bostäder	-664 720	-81 350	-304 070
<i>Summa hyresintäkter</i>	<b>8 434 999</b>	<b>8 295 596</b>	<b>12 100 034</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>			
Fastighetsförsäljning	0	55 028 431	55 028 431
Intrångsersättning	0	21 526	21 526
Erhållna offentliga stöd	237 500	806 396	806 396
Övriga rörelseintäkter	0	177 162	179 813
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	<b>237 500</b>	<b>56 033 515</b>	<b>56 036 166</b>
<b>4 Inköp från ägaren</b>			
Andel som avser Danderyds kommun	34%	24%	17%
<b>5 Övriga externa kostnader</b>			
Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	-2 261	-444 958	-451 221
Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-114 147	-109 371	-154 713
Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-795 665	-523 420	-1 059 758
Tillsyn och skötsel mark övrigt	-113 299	-75 635	-155 634
Reparation	-382 479	-116 803	-412 671
El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-1 353 370	-1 059 356	-2 114 120
Fastighetsskatt	-662 801	-562 255	-843 382
Fastighetsförsäkring	-69 187	-77 398	-103 283
Larm och bevakning	-19 056	-186 252	-351 015
Revision	-140 049	-121 254	-137 828
Arvode Danderyds kommun, VD	-434 698	-340 063	-612 128
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-330 669	-258 681	-465 637
Arvode Danderyds kommun, Samhällsutvecklingsförvaltningen	-434 698	-340 063	-612 128
Konsultarvoden	-140 375	-327 945	-571 321
Övriga kostnader	-165 474	-190 268	-263 606
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<b>-5 158 227</b>	<b>-4 733 723</b>	<b>-8 308 447</b>
<b>6 Av- och nedskrivningar</b>			
Avskrivningar byggnader	-3 223 596	-2 974 559	-4 522 600
Nedskrivning byggnader	0	28 741	28 741
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	<b>-3 223 596</b>	<b>-2 945 818</b>	<b>-4 493 859</b>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
Andel som avser Danderyds kommun	9%	1%	1%
<b>8 Byggnader och mark</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	14 588 092	17 005 092	17 005 092
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	0	0	-2 417 000
Årets försäljning	0	-2 417 000	0
Under året genomförda omklassificeringar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	<b>14 588 092</b>	<b>14 588 092</b>	<b>14 588 092</b>
Ingående nedskrivningar mark	-916 500	-945 241	-945 241
Årets nedskrivningar	0	28 741	28 741
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<b>-916 500</b>	<b>-916 500</b>	<b>-916 500</b>

<i>Utgående redovisat värde mark</i>	<b>13 671 592</b>	<b>13 671 592</b>	<b>13 671 592</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 992 684	179 254 313	179 254 313
Årets anskaffningar	225 954	204 688	5 842 523
Årets försäljning	0	-61 841 503	-61 841 503
Under året genomförda omklassificeringar	0	0	1 737 350
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	<b>125 218 638</b>	<b>117 617 498</b>	<b>124 992 684</b>
Ingående avskrivningar	-40 121 293	-62 210 850	-62 210 850
Årets avskrivningar	-3 223 596	-2 974 559	-4 522 600
Årets försäljning	0	26 612 157	26 612 157
Under året genomförda omklassificeringar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-43 344 889</b>	<b>-38 573 253</b>	<b>-40 121 293</b>
Ingående nedskrivningar byggnader	-5 456 165	-5 456 165	-5 456 165
Årets nedskrivningar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<b>-5 456 165</b>	<b>-5 456 165</b>	<b>-5 456 165</b>
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	<b>76 417 583</b>	<b>73 588 080</b>	<b>79 415 225</b>
<i>Summa byggnader och mark</i>	<b>90 089 175</b>	<b>87 259 672</b>	<b>93 086 817</b>
<b>9 Pågående projekt</b>			
Ingående anskaffningsvärde	165 490	444 746	444 746
Under året nedlagda utgifter	1 685 101	5 236 925	1 583 316
Under året genomförda omklassificeringar	0	-125 223	-1 862 572
Under året kostnadsfört direkt	0	0	0
Under året genomförda nedskrivningar	0	0	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 850 591</b>	<b>5 556 448</b>	<b>165 490</b>
<b>10 Långfristiga värdepappersinnehav</b>			
Djursholms Golfintressenters förening	10	10	10
<b>11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Förskottsbetalda hyror	183 177	180 238	2 422 381
Övriga interimsskulder	1 082 203	1 650 051	229 785
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 265 380</b>	<b>1 830 289</b>	<b>2 652 166</b>