

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Djursholms AB är helägt av Danderyds kommun.

Bolagets ändamål

Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till ändamål att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål.

Kommunfullmäktige har uttalat att bolagets syfte är att tillhandahålla mark för rekreativ ändamål samt park, gator och annan allmän plats. Mark för allmänt ändamål skall upplåtas utan ekonomisk ersättning. Bolaget skall även verka för bevarande av ett levande jordbruk i kommunen. Vidare skall bolaget i mån av resurser tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet.

För att utveckla sitt engagemang inom ovan redovisade prioriterade verksamhetsområden skall bolaget successivt och i den takt som bedöms företagsekonomiskt lämplig försälja fastigheter och andra tillgångar som inte bedöms vara av intresse ur kommunal synpunkt.

Styrelse och revisorer

Bolaget har inte haft någon anställd personal under 2018.

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Reichenberg (M), ordförande
Jan Backman (L), vice ordförande
Anders Paulsen (M) t.o.m 18-09-34
Ulla Hurtig Nielsen (M)
Kristin Eriksson (C)
Lars- Olof Ödlund (KD)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Isabella Hökmark (M)
Hanna Bocander (M)
Camilla Ferenius (M)
Carina Erlandsson (M)
Siv Sahlström (C)
Charlotta Malm (L)
Per Enarsson (MP)

Vid årsstämman den 12 juni 2018 utsågs för tiden fram till 2019 års årsstämma Richard Vahul till revisor med Lars Wallén, som revisorssuppleant, båda anställda hos PwC AB.

Till lekmannarevisorer för tiden t o m 2019 års årsstämma har kommunfullmäktige utsett:

Folke Palmgren (C)
Sivert Svärting (S)
Inge Telander (M)
Peter Freme (L)
Christina Morberg Hermelin (KD)
Mikael Adersteg (MP) t.o.m 18-09-24

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 7 sammanträden under 2018.

Årsstämma hölls den 12 juni 2018.

Bolaget har under 2018 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmannarevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 20 210 kronor. VD-funktionen köps av Danderyds kommun.

Bolagets fastighetsinnehav

Djursholms AB:s fastighetsinnehav omfattar ett 100-tal fastigheter. Arealmässigt utgörs merparten av markinnehavet av rekreationsområden, jordbruksmark och parkmark. Flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde med hänsyn till att fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats.

Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2018 har 13 fastigheter ett bokfört värde om 93,6 mnkr. Av fastigheterna är 12 stycken taxerade till ett sammanlagt värde om 76,2 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat två fastigheter, Svitiod 40 och Embla 10. Svitiod 10 och Embla 10 är två äldre villor med fyra bostäder vardera och förvärvades av kommunen fullt uthyrda.

Under 2018 har projekteringsarbetet för en ombyggnad av Enebybergs Gård fortsatt. Dessutom har utveckling av Berga Gård påbörjats med en uthyrningsprocess för att möjliggöra en caféverksamhet m.m.

Fastighetsförvaltning

Den del av bolagets fastighetsbestånd som är av kommersiell karaktär omfattar:

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	19	1 992
Lokaler	18	12 138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

Funktionen verkställande direktör har köpts av kommunledningskontoret

Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration.

Kommunens tekniska kontor har fullgjort i princip samma arbetsuppgifter för bolagets fastigheter, som för de fastigheter som ägs direkt av kommunen. Detta innebär att tekniska kontoret svarat för ledning, upphandling och kontakter med upphandlade leverantörer och entreprenörer. Kontoret har även skött hyresfaktureringen.

Driftentreprenörer för fastighetsskötsel under 2018 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2018 till 15,5 mnkr och utgörs av hyres- och arrendeintäkter.

Resultatet efter finansiella poster är ett underskott om 0,9 mkr före skatt.

Pågående projekt om 6,3 mnkr förs i ny räkning.

Årets resultat samt bolagets ekonomiska ställning framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

Ägare

Djursholms AB ägs till 100 % av Danderyds kommun. Kommunens organisationsnummer är 201200-0126 samt har säte i Danderyd.

Flerårsöversikt

Mnkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	15,5	15,1	38,4	20,6	19,2	14,5	14,7
Resultat efter finansiella poster	-0,9	-0,1	22,1	2,4	-9,8	0,1	-0,3
Soliditet %	22,9	27,6	17,1	-4,6	-8,2	7,4	7,4
Eget kapital	25,2	26,1	14,0	-3,2	-5,1	5,0	5,0
Balansomslutning	109,9	94,7	81,7	69,5	62,1	67,1	68,0

Soliditeten visar bolagets långsiktiga betalningsförmåga, det vill säga hur stor del av balansomslutningen som finansierats med eget kapital, genom aktiekapital och ackumulerade vinster. Soliditeten påverkas av en förändrad balansomslutning och ett förändrat resultat.

Framtiden

Enebybergs gård kommer att renoveras med start 2018, utredningar om omfattning pågår. Bolaget och Danderyds kommun diskuterar en eventuell fastighetsöverlåtelse där bolaget förvärvar Berga Gård.

Resultatdisposition

Kronor

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst från föregående år	25 082 206
Årets resultat	-879 937
	24 202 269

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 24 202 269 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Över- kursfond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2017-12-31	800 000	200 000	0	25 307 482	-225 276	26 082 207
Resultatdisposition enligt årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-225 276	225 276	
Årets resultat					-879 937	-879 937
Eget kapital 2018-12-31	800 000	200 000	0	25 082 206	-879 937	25 202 269

Resultaträkning

Kronor		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	15 474 989	15 148 472
Övriga rörelseintäkter		3	1 447
Summa rörelsens intäkter		15 474 992	15 149 919
Rörelsekostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-10 745 392	-9 484 557
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning		-3 983 610	-3 746 158
Övriga rörelsekostnader		-847 031	-1 226 205
Summa rörelsekostnader		-15 576 033	-14 456 920
Rörelseresultat		-101 041	693 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-842 696	-823 220
Summa finansiella kostnader		-842 696	-823 199
Resultat efter finansiella poster		-943 737	-130 200
Resultat före skatt		-943 737	-130 200
Skatter			
Skatt på årets resultat		63 800	-95 076
Årets resultat		-879 937	-225 276

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	101 362 806	83 535 647
Pågående nyanläggningar	8	6 308 280	2 943 749
Summa materiella anläggningstillgångar		107 671 086	86 479 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	10
Summa anläggningstillgångar		107 671 096	86 479 407
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		153 803	181 964
Summa varulager		153 803	181 964
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		212 982	88 578
Övriga fordringar		802 341	742 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 064 352	7 164 456
Summa kortfristiga fordringar		2 079 675	7 995 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		43 658	-
Summa kassa och bank		43 658	-
Summa omsättningstillgångar		2 277 137	8 177 188
SUMMA TILLGÅNGAR		109 948 232	94 656 595
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)		800 000	800 000
Reservfond		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 082 206	25 307 482
Årets resultat		-879 937	-225 276
Summa fritt eget kapital		24 202 269	25 082 206
Summa eget kapital		25 202 269	26 082 206
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		31 276	95 076
Summa övriga avsättningar		31 276	95 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	61 165 268	57 177 496
Summa långfristiga skulder		61 165 268	57 177 496
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 865 000	2 065 664
Checkräkningskredit kortfristig		19 158 550	2 135 190
Skatteskulder		-	3 932 378
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 525 868	3 168 584
Summa kortfristiga skulder		23 549 418	11 301 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 948 232	94 656 595

Not 1 redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av kontorslokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

I bolaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017. Följande avskrivningstider för komponenter används:

Markanläggning	30 år
Stomme/grund	80 år
Tak/fasad/fönster	30 år
Byggnadsinventarier	30 år

Djursholms AB	7(10)
Organisationsnummer	556002-2831
Inre/yttre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Tekniska installationer	15 år
Vitvaror/fastighetsmaskiner	15 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Varulager

Lagret av olja har värderats till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Djursholms AB 8(10)
Organisationsnummer 556002-2831

Noter

Kronor

Not 2 Försäljning till ägaren

85 % av försäljningen avser Danderyds kommun

Not 3 Hyresintäkter	2018-12-31	2017-12-31
Hyror bostäder	1 086 400	1 077 578
Hyror lokaler	12 079 837	11 976 597
Arrenden	2 620 620	2 381 142
Outhyrt och rabatter, bostäder	-311 868	-286 845
<i>Summa hyresintäkter</i>	15 474 989	15 148 472

Not 4 Inköp från ägaren

8 % av inköpen avser Danderyds kommun

Not 5 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 434 469	-4 353 416
Reparation	-3 196 692	-1 824 808
Övriga driftkostnader	-2 023 690	-2 319 860
Arvode Danderyds kommun, VD	-546 715	-546 715
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-218 686	-134 576
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-132 141	-129 880
Fastighetsskatt	-192 999	-175 303
<i>Summa förvaltningsarvodet</i>	-10 745 392	-9 484 557

Not 6 Räntekostnader

Av beloppet avser 323 049 kronor till Danderyds kommun

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	8 888 408	8 888 408
Inköp mark	-	-
Omklassificering nedskrivning	-190 000	-
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	8 698 408	8 888 408
Ingående nedskrivningar	-1 135 241	-1 135 241
Årets nedskrivningar	-	-
Omklassificering nedskrivning	190 000	-
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-945 241	-1 135 241
<i>Utgående redovisat värde</i>	7 753 167	7 753 167
Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 562 598	81 638 723
Inköp byggnader	21 810 768	16 623 875
Återföring av nedskrivning på grund av byte redovisningsprincip	-	12 300 000
<i>Utgående Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	132 373 366	110 562 598
Ingående avskrivningar	-34 780 117	-31 033 960
Årets avskrivningar	-3 983 610	-3 746 158
<i>Utgående Ackumulerade nedskrivningar</i>	-38 763 727	-34 780 117
<i>Utgående redovisat värde</i>	93 609 639	75 782 481

Not 8 Pågående projekt

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 943 749	7 586 237
Årets pågående arbete	3 364 530	-4 642 487
Årets nedskrivning pågående arbete	-	-
<i>Summa pågående projekt</i>	6 308 280	2 943 749

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

Djursholms Golfintressenters förening	10	10
---------------------------------------	----	----

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 tkr till betalning efter mer än fem år.

Övriga skulder till kreditinstitut	61 165 268	57 177 496
------------------------------------	------------	------------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	916 079	268 679
Övriga interimsskulder	609 789	2 899 905
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 525 868	3 168 584

Djursholms AB 10(10)
Organisationsnummer 556002-2831

Djursholm 2019-

Olle Reichenberg
Styrelsens ordförande

Jan Backman

Ulla Hurtig Nielsen

Kristin Eriksson

Lars-Olof Ödlund

Karl Stenqvist

David Grind
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-

Richard Vahul
Auktoriserad revisor