

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2020

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 rekreationsändamål 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 2020.

Styrelsen under 2020 har haft följande sammansättning:

Ledamöter	Suppleanter
Torsten Sjögren (M), ordförande	Jan Backman (L)
Anders Hultgren (KD), vice ordförande	Ulla Hurtig Nielsen (M)
Kristin Eriksson (C)	Lennart Reimer Jangälv (KD) t.o.m. 2020-06-22
	Göran Pagels-Fick (KD) fr.o.m. 2020-06-22
Hanna Bocander (M)	Christer Lidgard (C)
Maria Mandahl (C)	Inger Ohlsson Blomberg (M)
Lars-Gunnar Wallin (L)	Carolin Robson (MP)
Karl Stenqvist (S)	Siv Sahlström (C)

Vid årsstämman den 11 juni 2019 utsågs för tiden fram till 2023 års årsstämma Örhlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Richard Moëll Vahul som huvudansvarig revisor.

Till lekmannarevisorer för tiden till och med 2023 års årsstämma har kommunfullmäktige utsett:

Folke Palmgren (C)
Sivert Svärting (S)
Inge Telander (M)
Peter Freme (L)
Christina Morberg Hermelin (KD)
Hans-Åke Larsson (SD)

David Grind är verkställande direktör för bolaget.

Styrelsen har haft 8 sammanträden under 2020.

Årsstämma hölls den 22 juni 2020.

Bolaget har under 2020 inte betalat ut några arvoden till styrelse, lekmannarevisorer och VD. Kommunen har enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet utbetalat sammanträdesarvoden till styrelsen om sammanlagt 22 800 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 2020 har 17 fastigheter ett bokfört värde om 131,1 mnkr. Av fastigheterna är 19 taxerade till ett sammanlagt värde om 130,5 mnkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bolaget genomfört två större investeringsprojekt. För Enebybergs gård har en total investeringsvolym om 22,8 mnkr och för Berga gård 3,2 mnkr, aktiverats under 2020. Projekten avslutades under hösten. Berga Gård är uthyrt till en dagverksamhet. För Enebybergs Gård pågår en uthyrningsprocess som beräknas vara klar under våren 2021.

Bolaget har under 2020 sålt två villatomter vid Utgårdavägen för totalt 25,7 mnkr. Tillträde för köparna är under 2021. Handpenningen har inkommit till bolaget 2020 och resterande del erhålls vid tillträdet under 2021.

Under 2020 har Danderyds kommun inlett en utredning om Djursholms AB:s ägande av fastigheter samt styrning av bolaget. Utredningen har redovisats i en rapport av KPMG. Rapporten visar på brister i styrningen av bolaget samt föreslår som huvudalternativ att bolaget avyttrar de fastigheter som inte kan betecknas som råmark, antingen till kommunen eller externt. Kommunstyrelsen har mottagit rapporten och har gett kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram nya förvaltningsavtal, reviderad bolagsordning och bolagsdirektiv. Bolaget har inlett arbete med att ta fram kassaflödesanalyser för bolagets fastigheter.

Bolaget har inte drabbats av några konsekvenser med anledning av pågående pandemi.

Fastighetsförvaltning

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

	Antal	Yta, kvm
Bostäder	18	1 473
Lokaler	18	12 418
Arrenden	10	693 333

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 2020 har varit L&T. För drift och underhåll av mark har Eko Miljö svarat.

Ekonomi

Bolagets intäkter uppgick under 2020 till 20,4 mnkr, varav 17,6 mnkr bestod av hyres- och arrendeintäkter. Övriga intäkter, 2,8 mnkr, avsåg verksamhetsanpassningar i form av fler arbetsplatser utförda åt Danderyds kommun. Handpenningen för de sålda villatomterna har balanserats och intäktsförs först 2021 i samband med slutlikvid och tillträde.

Årets upparbetade investeringsutgifter uppgick till 30,1 mnkr. Vid ingången av året fanns 9,6 mnkr upparbetat på pågående projekt. Totalt har 31,3 mnkr aktiverats under 2020. Av pågående projekt har 2,2 mnkr skrivits ned och 6,2 mnkr förs i ny räkning.

Resultatet efter finansiella poster är ett överskott om 0,5 mnkr före skatt att jämföras med underskottet om -0,3 mnkr år 2019. Resultatet efter skatt uppgår till -5,3 mnkr och beror delvis på att försäljningen av villatomterna ska tas upp till beskattning det år köpeavtalen tecknas, det vill säga 2020, medan intäkterna resultatförs 2021. Skatten förklaras även av att den så kallade temporära skillnaden

mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar har ökat till följd av den relativt stora investeringsvolymen 2020. Årets resultat samt bolagets ekonomiska ställning framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

Ägare

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

Flerårsöversikt

Mnkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	20,4	16,1	15,5	15,1	38,4	20,6	19,2	14,5
Resultat efter finansiella poster	0,5	-0,3	-0,9	-0,1	22,1	2,4	-9,8	0,1
Soliditet %	14,0	21,6	22,9	27,6	17,1	-4,6	-8,2	7,5
Eget kapital	19,8	25,1	25,2	26,1	14,0	-3,2	-5,1	5,0
Balansomslutning	141,8	116,0	109,9	94,7	81,7	69,5	62,1	67,1

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

Kommunen fortsätter under 2021 att utreda kring bolagets fastigheter och framtid. Bolaget tar fram kassaflödesanalyser för varje fastighet. När dessa finns, samt om det finns nedskrivningsbehov för vissa fastigheter, ska bolaget göra en genomlysning av den totala ekonomin i bolaget, tillsammans med kommunledningskontoret. Beroende på resultatet kan en strategisk plan för fastighetsinnehavet tas fram.

Bolaget har flera villatomter kvar vid Utgårdavägen. Utifrån genomlysning av bolagets ekonomi kan det under 2021 bli aktuellt att avyttra ytterligare fastigheter.

Bolaget behöver också tillsammans med kommunledningskontoret se över ägandet av Enebyskolan och Kyrskolan. Kommunen har beslutat att påbörja ett programarbete för att bygga till och renovera Enebyskolan. Bolaget ser att det är en förutsättning att Enebyskolan övergår till kommunen då en sådan investering inte kan bäras av bolaget.

Resultatdisposition

Till årsstämans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserad vinst från föregående år	24 086 439
Årets resultat	-5 275 100
	18 811 339

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten, 18 811 339 kronor, överförs i ny räkning.

Förändring i eget kapital

Kronor

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Över- kursfond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	800 000	200 000	0	24 202 271	-115 832	25 086 439
Resultatdisposition enligt årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-115 832	115 832	
Årets resultat					-5 275 100	-5 275 100
Eget kapital 2020-12-31	800 000	200 000	0	24 086 439	-5 275 100	19 811 339

Resultaträkning

Kronor		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	17 593 078	16 079 701
Övriga rörelseintäkter	4	2 796 750	66 027
Summa rörelsens intäkter		20 389 828	16 145 728
Rörelsekostnader	5		
Övriga externa kostnader	6	-9 419 111	-9 748 160
Av- och nedskrivningar av fastigheter och pågående nyanläggning	7	-7 723 506	-5 040 170
Övriga rörelsekostnader		-2 066 174	-1 133 391
Summa rörelsekostnader		-19 208 791	-15 921 721
Rörelseresultat		1 181 036	224 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-715 846	-489 772
Summa finansiella kostnader		-715 846	-489 772
Resultat efter finansiella poster		465 190	-265 765
Resultat före skatt		465 190	-265 765
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-989 874	-
Uppskjuten skatt	9	-4 750 416	149 933
Årets resultat		-5 275 100	-115 832

Balansräkning

Kronor

TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	131 140 336	105 272 175
Pågående nyanläggningar	11	6 232 267	9 597 807
Summa materiella anläggningstillgångar		137 372 603	114 869 983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10	10
Uppskjuten skattefordran		0	118 657
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	118 667
Summa anläggningstillgångar		137 372 613	114 988 650
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Oljelager		163 591	163 591
Summa varulager		163 591	163 591
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		459 009	252 063
Övriga fordringar	13	3 720 645	490 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	54 040
Summa kortfristiga fordringar		4 179 654	796 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 748	42 376
Summa kassa och bank		40 748	42 376
Summa omsättningstillgångar		4 383 993	1 002 602
SUMMA TILLGÅNGAR		141 756 606	115 991 251
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		24 086 439	24 202 271
Årets resultat		-5 275 100	-115 832
Summa fritt eget kapital		18 811 339	24 086 439
Summa eget kapital		19 811 339	25 086 439
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 631 759	-
Summa övriga avsättningar		4 631 759	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	75 000 000	76 151 006
Summa långfristiga skulder		75 000 000	76 151 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 616 869	1 555 720
Checkräkningskredit kortfristig		32 898 412	7 970 379
Skatteskulder		1 434 380	230 945
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 363 847	4 996 762
Summa kortfristiga skulder		42 313 508	14 753 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 756 606	115 991 251

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Inre/ytte 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 förpliktelserna 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.

Noter

Kronor

Not 2 Försäljning till ägaren

73 % av försäljningen avser Danderyds kommun att jämföras med 71 % föregående år.

Not 3 Hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Hyror bostäder	1 446 248	1 443 955
Hyror lokaler	13 828 665	12 322 651
Arrenden	2 658 480	2 620 296
Outhyrt och rabatter, bostäder	-340 315	-307 201
<i>Summa hyresintäkter</i>	17 593 078	16 079 701

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Verksamhetsanpassning, nya arbetsplatser åt Danderyds kommun	2 789 736	-
Övriga rörelseintäkter	7 014	66 027
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	2 796 750	66 027

Not 5 Inköp från ägaren

8 % av inköpen avser Danderyds kommun att jämföras med 11 % föregående år.

Not 6 Övriga externa kostnader

Tillsyn och skötsel	-4 215 243	-4 460 024
Reparation	-1 241 997	-1 643 514
Övriga driftkostnader	-2 542 701	-2 276 155
Arvode Danderyds kommun, VD	-580 455	-546 718
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-276 688	-272 306
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-145 114	-135 137
Fastighetsskatt	-416 913	-414 305
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	-9 419 111	-9 748 160

Not 7 Av- och nedskrivningar

Avskrivningar byggnader	-5 568 040	-5 040 170
Nedskrivning pågående nyanläggningar	-2 155 466	-
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	-7 723 506	-5 040 170

Not 8 Räntekostnader

Av beloppet avser 403 450 kronor till Danderyds kommun att jämföras med 356 250 kr föregående år.

Not 9 Uppskjuten skatt

Upplösning av uppskjuten skattefordran (IB 1370)	-118 657	-
Förändring uppskjuten skatteskuld på temporär skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-4 631 759	149 933
	-4 750 416	0
		149 933

Not 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	8 698 408	8 698 408
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	107 525	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	8 805 933	8 698 408
Ingående nedskrivningar	-945 241	-945 241
Årets nedskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-945 241	-945 241
<i>Utgående redovisat värde mark</i>	7 860 692	7 753 167
Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 322 906	132 373 366
Årets anskaffningar	-	-
Under året genomförda omklassificeringar	31 328 675	8 949 539
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	172 651 580	141 322 906
Ingående avskrivningar	-43 803 897	-38 763 727
Årets avskrivningar	-5 568 040	-5 040 170
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-49 371 937	-43 803 897
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	123 279 644	97 519 008
<i>Summa byggnader och mark</i>	131 140 336	105 272 175

Not 11 Pågående projekt

Ingående anskaffningsvärde	9 597 807	6 308 280
Under året nedlagda kostnader	30 118 601	12 239 067
Under året genomförda omklassificeringar	-31 328 675	-8 949 539
Under året genomförda nedskrivningar	-2 155 466	-
<i>Utgående redovisat värde</i>	6 232 267	9 597 807

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Djursholms Golfintressenters förening	10	10

Not 13 Övriga fordringar

Av beloppet avser 2 616 736 kronor fordran på Danderyds kommun att jämföras med noll kronor föregående år.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Förskottsbetalda hyror	779 257	4 702 454
Övriga interimsskulder	2 584 590	294 308
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 363 847	4 996 762

Djursholm 2021-

Torsten Sjögren
Styrelsens ordförande

Anders Hultgren

Hanna Bocander

Maria Mandahl

Kristin Eriksson

Lars-Gunnar Wallin

Karl Stenqvist

David Grind
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor