

Styrelsen och verkställande direktören för

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	19

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

KKL Fastigheter AB är Kävlinge kommuns fastighetsbolag för att äga samhällsnyttiga fastigheter. Företaget äger för närvarande 27 (25) stycken förvaltningsobjekt, främst förskolor och skolor för uthyrning till Kävlinge kommun men från och med 2021 även två brandstationer som hyrs ut till Räddningstjänsten Syd. Uthyrning sker också av inhyrda objekt samt tillfälliga verksamhetslokaler (moduler). Den uthyrningsbara ytan uppgår till 66 578 (63 124) kvm med en årshyra på 66,6 (64,3) Mkr. KKL Fastigheter ska till Kävlinge kommun och till systerbolag hyressätta förvaltningslokaler till självkostnadspris och från ägaren finns det inga avkastningskrav på företaget. Företaget har ingen anställd personal. Företagets samtliga 50 000 aktier ägs av Kävlinge kommunala holding AB (559053-5117). Moderbolagets säte är Kävlinge. Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkkr).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Intäkter och kostnader

Företagets nettoomsättning har ökat kraftigt och uppgår under 2021 till 124,8 Mkr (106,3). Ökningen beror huvudsakligen på vinst på 15,2 Mkr vid avyttring av fastigheten Exporten 54 (mark) till systerbolaget KKB Fastigheter AB. Även hyresintäkterna för verksamhetslokaler har ökat till 109,5 Mkr (106,3). Ökningen är till stor del hänförlig till att KKL i början av 2021 förvärvade brandstationerna i Kävlinge och Löddeköpinge från Kävlinge kommun och att hyror från Räddningstjänsten Syd ingår i årets intäkter.

Direkta fastighetskostnader uppgick under räkenskapsåret till 69,6 Mkr (71,1) vilket motsvarar 1 045 kr/kvm total uthyrbar yta (1 126).

Av årets direkta fastighetskostnader avsåg 12,5 Mkr (11,9) el, vatten, renhållning och värme. Ökningen av dessa taxebundna kostnader beror främst på att vintermånaderna 2021 var temperaturmässigt kallare än föregående år.

Avskrivningskostnaden har ökat till 27,9 Mkr (25,7). Största orsaken till det är tillkommande verksamhetslokaler/fastigheter men även utrangering av en panncentral i Löddeköpinge.

Bland företagets kostnader finns även en avsättning på 2 Mkr för saneringsarbete på Exporten 54, marken som KKL sålde till KKB. Avtalsenligt, och med stor sannolikhet, kommer detta saneringsarbete att behöva göras innan byggnation på området startas.

Företagets finansiella kostnader har ökat till 5,6 Mkr under 2021 (4,7) vilket beror på hög nyproduktionstakt och därmed högre belåning än under 2020. KKL har gynnats av relativt låg snittränta i sin skuldportfölj.

Resultatet efter finansiella poster uppgår för 2021 till 16,5 Mkr (1,8). Den höga summan är tillfälligt för 2021 och kommer redan under 2022 att återgå till nivåer mellan 2-3 Mkr.

Investeringar

Under 2021 har KKL investerat totalt 370,2 Mkr (76,9 Mkr) i nyförvärv och i pågående projekt. Det är de stora pågående byggprojekten Medborgarhuset, Harjagersbadet, Tolvåkersområdet och Skönadals Förskola som står för över 90% av årets investeringar.

Försäljningar och förvärv

I januari 2021 förvärvades brandstationerna i Kävlinge och i Löddeköpinge från Kävlinge kommun för 14,7 Mkr och i juni 2021 avyttrades Exporten 54 (mark) till KKB Fastigheter AB för ett underliggande fastighetsvärde om 30 Mkr motsvarande 2 750 kr/kvm BTA.

Finans- och räntestrategi

KKLs låneportfölj uppgick den 31 december 2021 till 1 025 Mkr (655) och utgörs enbart av lån hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet. Samtliga lån är upptagna i svensk valuta och några finansiella instrument används inte.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Den höga nyproduktionstakten medför kraftigt ökad lånevolym och därmed högre ränta och ökad ränterisk. Varje procentenhets förändring av räntan på nuvarande skuld innebär en resultatförändring om ca 10,2 Mkr så bolaget följer regelbundet och noggrant den finansiella utvecklingen för att minimera både likviditets- och ränterisken. Under 2021 var snitträntan 0,40% exklusive borgensavgift (0,45).

Målet med KKL:s likviditetshandling är att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på likviditetsreserv tillgodoses. Överskottslikviditet skall i första hand användas för att finansiera nyinvesteringar samt lösa räntebärande lån.

Soliditet

Som en följd av den höga nyproduktionstakten och den kraftigt ökade externa skuldssättningen har KKL:s synliga soliditet sjunkit till 8,86%. Detta är inte i linje med ägardirektivet som medger lägst 10% soliditet.

Nedan en sammanställning av de nyckeltal som KKL har valt att rapportera.

<i>Ekonomisk översikt, mkr</i>	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	124,8	106,3	97,5	1,4
Hysesintäkter	109,5	106,3	97,5	1,4
Driftnetto	39,9	35,2	28,7	0,5
Resultat efter finansiella poster	16,5	1,8	1,8	0,1
Årets resultat	7,8	-2,7	-2,6	0,1
Operativt kassaflöde	44,5	27,5	23,8	0,3
Räntekostnad	3,0	2,9	1,6	0,0
Direkt fastighetskostnad	69,6	71,1	68,8	8,8
Underhållskostnad	10,7	12,1	11,8	0,0
Belåningsgrad %	144,0	108,0	129,0	–
Justerat eget kapital	103,2	90,1	88,6	2,0
Synlig soliditet %	8,37	11,20	12,14	4,88

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrbar area, kvm	66 578	63 124	60 825	–
--------------------	--------	--------	--------	---

Definitioner: se not 28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Stora projekt och förvärv**

I januari 2021 togs första spadtaget för nya Medborgarhuset i Kävlinge, en välkomnande och inspirerande mötes- och arbetsplats som skapar ett mervärde genom ökad tillgänglighet i det kombinerade biblioteks-, aktivitets- och kommunhuset. Medborgarhuset byggs i fyra våningsplan och omfattar 6 247 kvm BRA.

I samband med bolagets årsstämma i april 2021 togs beslut om att byggstarta både Tolvåkersskolan och Skönadals Förskola.

På Tolvåkersområdet i Löddeköpinge skapas en ny och modern skola för upp till 1 000 elever. De gamla byggnaderna som uppfördes på 70-talet har passerat sin tekniska livslängd. Bergvärme och solceller på taket kommer att installeras. Projektet omfattar 12 380 kvm BRA.

Skönadals Förskola byggdes 1979 och är tillbyggd i två omgångar. Efter genomförd teknisk undersökning av befintliga byggnader så bedömdes åtgärderna bli alltför omfattande för att behålla byggnaderna utan valet föll på att ersätta dessa med en helt ny förskola. Projektet omfattar 2 476 kvm BRA.

Under verksamhetsåret har styrelsen även beslutat att köpa badhustomten, delar av fastigheterna Rängeringen 1 och 5 i Kävlinge, av Kävlinge kommun. KKL har från säljaren erhållit långtgående miljögarantier med hänsyn till den tidigare verksamheten på platsen.

I december 2021 beslutade styrelsen att Skönadalsskolan i Hofterup ska övergå från KKB Fastigheter till KKL Fastigheter i linje med att renodla verksamheten och samla alla kommunägda skolor i ett bolag.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Coronapandemin

Trots coronapandemin har arbetet med förvaltning, transaktioner och projektutveckling i stort sett fortsatt enligt plan.

Uppgifter om styrelsen*Ledamöter i styrelsen*

Christian Lindblom	Ordförande
Roland Palmqvist	Vice ordförande
Lars Dahlvid	
Ulf Nordström	
Henrik Ekberg	

Suppleanter

Gunni Gustafsson Nilsson
Thomas Salomon
Ingvar Nordh
Annsofie Thuresson
Johanna Laurell

Revisorer

Johan Rasmusson, KPMG	
Anna Lönnberg, KPMG	Suppleant

Lekmannarevisor

Fernando Dinis-Viseu	
Claes Håkansson	Suppleant

Sammanträden

Styrelsen har hållit sex ordinarie sammanträden under räkenskapsåret. Ett extra styrelsemöte hölls den 24 augusti 2021. Ordinarie årsstämma hölls den 8 april 2021. Ingen extra bolagsstämma har hållits.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har noterats en kraftigt ökad prisbild inom flera segment. För KKLs del märks detta framför allt av i ökade byggpriser, ökade energipriser samt brist på material och viktiga komponenter inom förvaltningsverksamheten.

Ökningarna inom byggpriserna har en negativ inverkan på nyproduktionsprojekten, detta gäller såväl planerade som pågående projekt.

Energipriserna har gått upp kraftigt på bred front där KKL för tillfället har fasta priser, men nya avtal för gas och el ska handlas upp under 2022. Baserat på prisbilden i dagsläget så kommer kommande avtal sannolikt ligga högre än dagens avtalade nivåer, gäller både gas och el.

Inom förvaltning märks en tydlig prisökning samt brist på tekniska komponenter. Vad gäller bristen på komponenter så har företaget, via underleverantörer, stärkt upp genom att lagerhålla vanligt förekommande och mindre utbyteskomponenter i den mån det är möjligt. Det ska dock belysas att fastigheternas ingående delar skiljer sig mycket åt vilket innebär att driftstopp kopplat till material- och komponentbrist inte helt går att utesluta.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhet är ett ledord i KKL Fastigheters förvaltningsarbete.

Samtliga nybyggnadsprojekt tas fram utifrån att klara en miljöcertifiering enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver eller Guld.

Nybyggnadsprojektet "Nytt Medborgarhus" i Kävlinge klassificeras som nivå Guld och kvalificerar KKL Fastigheter för Gröna lån hos Kommuninvest.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Eget kapital

2020-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	500	–	84 105	84 605
Årets resultat			-2 694	-2 694
Vid årets utgång	500	–	81 412	81 912

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	500	–	81 412	81 912
Årets resultat			7 805	7 805
Vid årets utgång	500	–	89 216	89 716

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 89 216 307 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>89 216</u>
	Summa	<u>89 216</u>

Styrelsen har prövat om bolagets verksamhet som bedrivits under verksamhetsåret 2021 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, och funnit att så var fallet.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	3	124 751	106 260
Bruttoresultat		124 751	106 260
Fastighetskostnader	4	-97 526	-96 819
Administrationskostnader	5	-5 094	-2 995
Rörelseresultat		22 131	6 446
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 585	-4 653
Resultat efter finansiella poster		16 548	1 795
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-6 715	-5 114
Resultat före skatt		9 833	-3 319
Skatt på årets resultat	9	-2 028	625
Årets resultat		7 805	-2 694

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	529 773	541 010
Inventarier, verktyg och installationer	12	22 110	21 278
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	440 814	102 935
		<u>992 696</u>	<u>665 223</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Husbyggnadsvaror		40	40
Uppskjuten skattefordran	14	3 816	3 047
		<u>3 856</u>	<u>3 087</u>
Summa anläggningstillgångar		996 552	668 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		610	27
Fordringar hos koncernföretag		3 864	–
Övriga fordringar		57 510	40 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 796	9 961
		<u>65 779</u>	<u>50 707</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		170 081	83 528
		<u>170 081</u>	<u>83 528</u>
Summa omsättningstillgångar		235 860	134 235
SUMMA TILLGÅNGAR		1 232 412	802 545

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		81 412	84 105
Årets resultat		7 805	-2 694
	16	89 216	81 412
		89 716	81 912
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	18	10 054	7 639
Periodiseringsfonder	19	6 916	2 616
		16 970	10 255
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	20	2 000	–
		2 000	–
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	932 000	584 975
		932 000	584 975
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		92 975	70 000
Förskott från kunder		27 325	27 002
Leverantörsskulder		64 503	16 223
Skulder till koncernföretag			3 792
Aktuell skatteskuld		3 356	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 568	6 646
		191 726	125 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 232 412	802 545

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 548	1 795
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26 14 721	25 713
	31 269	27 508
Betald inkomstskatt	-1 181	1 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 088	29 274
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-15 072	17 311
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	41 731	-16 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 747	30 561
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-370 194	-76 855
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	30 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-1 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-340 194	-78 644
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	440 000	160 000
Amortering av lån	-70 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 000	75 000
Årets kassaflöde	86 553	26 917
Likvida medel vid årets början	83 528	56 611
Likvida medel vid årets slut	25 170 081	83 528

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [Byggnader och mark] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	60 år
- Fasader	40 år
- Yttertak	40 år
- Yttertak, papp	20 år
- Fönster och ytterdörrar	25 år
- VA	25 år
- EI	20 år
- Ytskikt	15 år
- Ventilation	25 år
- Värme	25 år
- Hiss	30 år
- Styr - och övervakning	20 år
- Passagesystem	20 år

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid nedskrivning av anläggningstillgångar som används i verksamhet som omfattas av självkostnadsprincipen i kap. 8 3c § kommunallagen (1991:900) eller motsvarande bestämmelser i annan lag, får punkterna 37.23-37.27 i BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas. För tillgångar som endast delvis används i sådan verksamhet gäller detta endast till den del de används i den verksamheten.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens förlustvärde. Förlustvärdet för en tillgång är det lägsta av återanskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Förlustvärdet för en tillgång får bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av förlustvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar görs.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2021	2020
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	109 496	106 185
Vinst vid avyttring av mark	15 219	–
Övriga intäkter	36	75
	124 751	106 260

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation /Underhåll	-10 700	-12 057
Hyreskostnad	-33 794	-34 386
Driftkostnader övrigt	-12 073	-12 050
El, vatten, renhållning	-7 940	-7 426
Värme	-4 549	-4 471
Fastighetsförsäkring	-459	-711
Fastighetsavgift, -skatt	-71	-5
Avskrivningar och utrangeringar	-27 940	-25 713
	<u>-97 526</u>	<u>-96 819</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	170	170
Andra uppdrag	35	4

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	<u>2</u>	<u>2</u>
	2	2

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, övriga	-3 027	-2 926
Övriga finansiella kostnader	-2 549	-1 727
Övrigt	-9	-
	<u>-5 585</u>	<u>-4 653</u>

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2021	2020
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-2 415	-3 414
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 300	-1 700
	<u>-6 715</u>	<u>-5 114</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	<u>-2 028</u>	<u>625</u>
	-2 028	625

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		9 833		-3 319
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-2 026	21,4%	710
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	-0,5%	-15
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-3	0,0%	-1
Förändring av uppskjuten skatt	-7,8%	769	53,9%	1 789
Övriga skattemässiga justeringar	-11,9%	1 169	7,7%	254
Övrigt, avskrivningar på byggnader	19,7%	-1 937	-63,6%	-2 112
Redovisad effektiv skatt	20,6%	<u>-2 028</u>	18,8%	<u>625</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	584 272	448 890
Nyanskaffningar	25 399	35 131
Avyttringar och utrangeringar	-16 504	-
Omklassificeringar	3 333	100 251
Vid årets slut	<u>596 500</u>	<u>584 272</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-43 262	-19 980
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 349	-
Årets avskrivning	-24 814	-23 282
Vid årets slut	<u>-66 727</u>	<u>-43 262</u>
Redovisat värde vid årets slut	529 773	541 010

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 11	Uppllysning om individuellt avkastningsvärde	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	604 000	447 600
	Vid årets slut	712 600	604 000
	Motsvarande bokförda värden	536 894	518 922

Utförd värdering

KKL Fastigheter AB har låtit utföra en extern oberoende värdering av fastighetsportföljen per 2021-12-31.

I utförd värdering inkluderas inte värdet av pågående projekt. Syftet med värderingen är att bedöma de respektive fastigheternas/värderingsenheternas individuella avkastningsvärde.

Det individuella avkastningsvärdet är det värde en fastighet/värderingsenhet betingar för en viss angiven individ vid en viss angiven tidpunkt. Värdena används i sin tur för att t.ex. redovisa avkastning på portföljen eller för att fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingsunderlag och metodik

KKL Fastigheter har ansvarat för aktuella fastighetsspecifika uppgifter såsom areor, debiterade hyror, hyrestilllägg, vakanser samt i övrigt för genomsnittliga drift- och underhållskostnader. Värderingarna har genomförts med en erkänd och på marknaden accepterad värderingsmetod. Värderingarna har utförts med stöd av en nuvärdesmetod.

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	25 841	21 193
	Nyanskaffningar	3 522	4 648
	Omklassificeringar	61	–
	Vid årets slut	29 424	25 841
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-4 563	-2 133
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 751	-2 430
	Vid årets slut	-7 314	-4 563
	Redovisat värde vid årets slut	22 110	21 278

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	102 935	166 109
	Omklassificeringar	-3 394	-100 251
	Investeringar	341 273	37 077
	Redovisat värde vid årets slut	440 814	102 935

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 14 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Fastigheter	452 338	470 861	18 523
	<u>452 338</u>	<u>470 861</u>	<u>18 523</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	3 816	–	3 816
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>3 816</u>	<u>–</u>	<u>3 816</u>

	Redovisat värde	2020-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Fastigheter	451 714	466 504	14 790
	<u>451 714</u>	<u>466 504</u>	<u>14 790</u>

	Uppskjuten skattefordran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avser fastigheter	3 047	–	3 047
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>3 047</u>	<u>–</u>	<u>3 047</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hyreskostnader moduler	2 914	8 284
Värme	294	–
Teknisk och ekonomisk förvaltning	–	665
Försäkring	–	459
Skatt på biogas	478	457
Övriga poster	110	96
	<u>3 796</u>	<u>9 961</u>

Not 16 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 89 216 307 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	89 216
Summa	<u>89 216</u>

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
antal aktier	50 000	50 000
kvotvärde	10	10

Not 18 Ackumulerade överavskrivningar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Inventarier, verktyg och installationer	10 054	7 639
	<u>10 054</u>	<u>7 639</u>

Not 19 Periodiseringsfonder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avsatt räkenskapsår 2019	916	916
Avsatt räkenskapsår 2020	1 700	1 700
Avsatt räkenskapsår 2021	4 300	–
	<u>6 916</u>	<u>2 616</u>

Not 20 Övriga avsättningar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Saneringsåtagande	2 000	–
	<u>2 000</u>	<u>–</u>

Not 21 Långfristiga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	130 000	150 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	1 738	1 805
El, VA, Renhållning, Värme	1 593	1 084
Pågående nyanläggningar	–	3 306
Övriga poster	237	451
	<u>3 568</u>	<u>6 646</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som ett led i att samla alla kommunägda skolor, förskolor och andra samhällsnyttiga fastigheter inom KKL Fastigheter tecknades i början av januari 2022 ett överlåtelseavtal mellan KKL Fastigheter och Kävlinge kommun där Rinnebacksskolan förvärvades för totalt 26,7 miljoner kronor. Tillträde skedde i samband med att köpeskillingen erlades den 26 januari 2022.

Not 25 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	170 081	83 528
	<u>170 081</u>	<u>83 528</u>

**Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2021	2020
Avskrivningar	27 566	25 713
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	374	–
Övriga avsättningar	2 000	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-15 219	–
	<u>14 721</u>	<u>25 713</u>

Not 27 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Kävlinge kommunala holding AB, org nr 559053-5117 med säte i Kävlinge.

Moderföretaget, Kävlinge kommunala holding AB, upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35% (31) av inköpen och 86% (100) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

KKL Fastigheter AB

Org nr 559053-5125

Not 28**Nyckeltalsdefinitioner**

Årets resultat:	Resultat efter bokslutsdisposition och skatt
Operativt kassaflöde:	Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar och nedskrivningar
Driftnetto:	Nettointäkter minus alla fastighetskostnader (ej avskrivning och utrangering)
Synlig soliditet:	Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Totalt eget kapital + kapitaldelen av obesktade reserver
Direkt fastighets- kostnad:	Samtliga fastighetskostnader förutom avskrivningar och utrangeringar
Belåningsgrad:	Total låneskuld i förhållande till totalt avkastningsvärde

Kävlinge den 3 mars 2022

Christian Lindblom
Ordförande

Roland Palmqvist
Vice ordförande

Ulf Nordström

Henrik Ekberg

Lars Dahlvid

Mikael Strand
Verkställande direktör

Revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Fernando Dinis-Viseu
*Av kommunfullmäktige i Kävlinge
utsedd lekmannarevisor*

