

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Industrifastigheter AB får härmed avlämna årsredovisning för tiden 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll	Sidan
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Noter	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Handwritten notes:
T
140 110
2 W Qi

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Styrelsen och verkställande direktören för Eslövs Industrifastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ägs för att vara ett strategiskt instrument för att skapa förutsättningar för tillväxt, entreprenörskap och sysselsättning. Detta skall leda till en mer attraktiv kommun byggd på mångfacetterat, småskaligt och diversifierat näringsliv.

Bolaget förvaltar c:a 32 000 kvm lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret utvecklats väl. Uthyrningsgraden har varit hög och stabil. Eslövs Bostad AB sköter all förvaltning i bolaget. Bredbandsinvesteringen som gjordes i bolaget har vid årsskiftet sålts till Eslövs Bostads AB till bokfört värde enligt tidigare ingånget avtal. På fastigheten Örnen 7 har under året upptäckts och åtgärdats ett större oljeförorening. Första etappen av ombyggnad av Karlsrobadet har slutförts, ny och bättre entré mm. Omfattande underhåll har också utförts under året. Uppskrivning har skett av Kajan 2 med 4,5 msek.

Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Eslövs Kommun, vari koncernredovisning upprättas. Inköp och försäljning till koncernbolag framgår av not 5.

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	18 877	16 855	16 975	16 889
Resultat efter finansiella poster	4 803	287	746	419
Balansomslutning	68 635	68 803	66 782	71 383
Soliditet	16,6%	11,0%	11,8%	10,4%

Framtida utveckling

Bolaget kommer under 2010 att fortsätta driva sin verksamhet enligt tidigare år. Bolaget har under januari 2010 sålt fastigheten Stämjärnet 26. På Karlsrobadet startar ombyggnad av reningsanläggning och nybyggnation av ett äventyrsbad.

Bolaget utreder möjligheterna att under 2010 bygga om fastigheten Gäddan 39 till bostäder för ensamkommande flyktingbarn.

Bolaget utreder också att uppföra byggnad för att möjliggöra etablering av det medicinsktekniska bolaget Bactiguard AB i Eslöv

170
2010
2011
2012

Eslövs Industrifastigheter AB
Org.nr 556065-1779

Styrelse och revisorer i Eslövs Industrifastigheter AB 2009

Styrelseledamöter

Tony Hansson	Eslöv	ordförande
Lise Bröndum	Landskrona	
Håkan Olsson	Harlösa	
Cecilia Lind	Eslöv	
Henrik Wöhlecke	Stehag	

Verkställande direktör

Eje Ringborn	Lund
--------------	------

Revisor

Thomas Hallberg	Lund	Auktoriserad Revisor
-----------------	------	----------------------

Revisorssuppleant

Göran Carlsson	Lund	Auktoriserad Revisor
----------------	------	----------------------

Lekmannarevisor

Kurt Håkansson	Eslöv
----------------	-------

Suppleant

Bengt Nimåker	Eslöv
---------------	-------

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	5 791 220
Årets resultat	<u>3 787 643</u>
	9 578 863

Styrelsen och verkställande direktören föreslår
i ny räkning balanseras

9 578 863
9 578 863

OB T
HO
2009

Eslövs Industrifastigheter AB
Org.nr 556065-1779

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	17 922	16 361
Övriga förvaltningsintäkter		40	74
Övriga förvaltningsintäkter koncernbolag		915	420
		18 877	16 855
Fastighetskostnader exkl avskrivningar			
Driftkostnader	2	-7 887	-6 642
Underhållskostnader		-3 879	-3 250
Fastighetsskatt		-293	-336
		-12 059	-10 228
Bruttoresultat före avskrivningar		6 818	6 627
Avskrivningar fastigheter		-3 177	-3 229
Resultat avyttring fastighet		0	64
Återföring av nedskrivning av fastigheter	9	4 500	-
		1 323	-3 165
Bruttoresultat		8 141	3 462
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	3	-1 232	-1 143
		-1 232	-1 143
Rörelseresultat		6 909	2 319
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	6	58	90
Räntekostnader	7	-2 164	-2 122
		-2 106	-2 032
Resultat efter finansiella poster		4 803	287
Bokslutsdispositioner	8	-	-
Resultat före skatt		4 803	287
Uppskjuten skatt		-1 015	-571
Årets skatt		-	-
Årets resultat		3 788	-284

14003
2 a Ri

Eslövs Industrifastigheter AB
Org.nr 556065-1779

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		62 542	52 986
Inventarier, verktyg och installationer		355	8 617
Pågående nyanläggningar		857	666
		63 754	62 269
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		881	1 896
		881	1 895
Summa anläggningstillgångar		64 635	64 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		690	57
Övriga fordringar		474	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	183	712
		1 347	2 005
Kassa och bank		2 653	2 634
Summa omsättningstillgångar		4 000	4 639
Summa tillgångar		68 635	68 803

140
2 a R4

Eslövs Industrifastigheter AB
Org.nr 556065-1779

Balansräkning, forts	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (15 000 aktier)		1 500	1 500
Reservfond		300	300
		1 800	1 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 791	6 075
Årets resultat		3 788	-284
		9 579	5 791
Summa eget kapital		11 379	7 591
Obeskattade reserver		0	0
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till koncernföretag		50 886	55 230
Summa långfristiga skulder		50 886	55 230
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		2 221	2 166
Leverantörsskulder		3 079	3 598
Skatteskulder		38	188
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 032	30
Summa kortfristiga skulder		6 370	5 982
Summa eget kapital och skulder		68 635	68 803
 <i>Poster inom linjen</i>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

110 03 3
R u Ki

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Kassaflödesanalys	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 909	2 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-862	3 616
	6 047	5 935
Erhållen ränta	58	90
Erlagd ränta	-2164	-2122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	3 941	3 903
Förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av fordringar	658	-444
Förändring av kortfristiga skulder	388	1989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 987	5 448
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-624	-4924
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-624	-4 924
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-4 344	316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 344	316
Förändring av likvida medel	19	840
Likvida medel vid årets början	2 634	1 794
Likvida medel vid årets slut	2 653	2 634

140 T
u Ri

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om ej annat sägs nedan.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Linjär avskrivning tillämpas över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	25 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas genom att temporära skillnader, på balansdagen, mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder multipliceras med 26,3%.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

HO DB 3
in A Pi

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Noter

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	2009	2008
Uthyrda objekt		
Lokaler	18 309	16 718
Outhyrda objekt		
Lokaler	-387	-357
Summa hyresintäkter	17 922	16 361
Not 2 Driftkostnader	2009	2008
Fastighetsskötsel	2 247	1 887
Vattenavgifter	788	552
El	2 027	1 705
Värmekostnader	2 285	2 022
Sophantering	79	83
Avskrivning inventarier	461	393
Summa driftskostnader	7 887	6 642
Not 3 Administrationskostnader	2009	2008
Marknadsföring och information	99	92
Ernst & Young AB, revision	53	67
Gemensamma administrationskostnader	1 080	984
Summa administrationskostnader	1 232	1 143

Not 4 Anställda och personalkostnader

I Eslövs Industrifastigheter AB finns inga anställda. Tjänster för administration och förvaltning köps in från Eslövs Bostads AB.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets fastighetsskötsel avser 29 % (f å 18 %) inköp från andra koncernbolag.
Av årets gemensamma administrationskostnader avser 69% (f å 74 %) inköp från andra koncernbolag.

Av årets nettoomsättning avser 0 % (f å 0 %) försäljning till andra koncernbolag.

Handwritten notes:
H0 5
2 UR

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Not 6 Ränteintäkter	2009	2008
Ränteintäkter	58	90
	58	90
Not 7 Räntekostnader	2009	2008
Räntekostnader koncernföretag	2 148	2 108
Övriga räntekostnader	16	14
	2 164	2 122
Not 8 Bokslutsdispositioner	2009	2008
Överavskrivningar	-	-
	0	0
Not 9 Materiella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
Återföring av nedskrivning		
Kajan 2	4 500	-
	4 500	0
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	108 280	115 500
Nyanskaffningar	8 055	2 712
Försäljning	0	-9 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	116 335	108 280
Ingående nedskrivningar	-9 000	-9 000
Årets uppskrivning	4 500	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 500	-9 000
Ingående avskrivningar	-46 294	-46 331
Försäljning	0	3 266
Årets avskrivningar	-2 999	-3 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 293	-46 294
Bokfört värde	62 542	52 986
Taxeringsvärde fastigheter	55 235	55 235
Skattemässigt restvärde fastigheter	64 689	59 888

Handwritten notes:
RUB
OR
2 UR

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

forts Materiella anläggningstillgångar		2009-12-31	2008-12-31	
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde		12 422	4 166	
Nyanskaffningar		657	8 291	
Försäljning		-8 948	-35	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		4 131	12 422	
Ingående avskrivningar		-3 805	-3 453	
Försäljning		668	35	
Årets avskrivningar		-639	-387	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 776	-3 805	
Bokfört värde		355	8 617	
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2009-12-31	2008-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		666	78	
Nyanskaffningar		191	588	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		857	666	
Bokfört värde		857	666	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2009-12-31	2008-12-31	
Upplupen el, hyresgäster		-	-	
Förutbetalda försäkringar		181	212	
Övriga poster		2	500	
		183	712	
Not 11 Förändring av eget kapital	Aktie-	Reserv-	Balanserat	Årets
	kapital	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	1 500	300	6 075	-284
Överföring av föregående års resultat			-284	284
Årets resultat				3 788
Belopp vid årets utgång	1 500	300	5 791	3 788

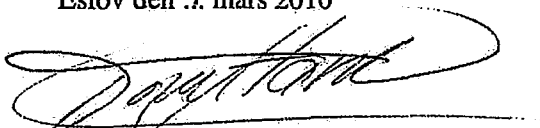
83 T
HO 071
2 U R

Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Revisionsarvode	30	30
Övriga poster	1 002	-
	1 032	30

Eslöv den 9 mars 2010



Tony Hansson
Ordförande



Cecilia Lind



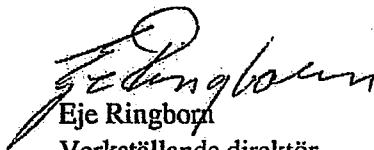
Henrik Wöhlecke



Lise Bröndum

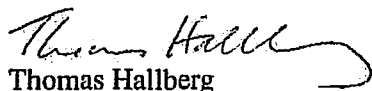


Håkan Olsson



Eje Ringborn
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2010



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Eslövs Industrifastigheter AB

Org.nr 556065-1779

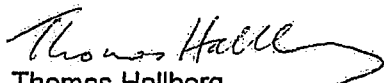
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Eslövs Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 30 mars 2010



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor