

Marks Fastighets AB

Noter årsredovisning 2017

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1 (K3).

Intäkter

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Fjärrvärmeintäkter redovisas utifrån förbrukningsperiod. Det finns en jämförelsestörande post jämfört med föregående år, vilken består av intern försäljning av värme till fastigheten i Rydal som föregående år bruttoredovisades. Årets interna försäljning nettoredovisas och uppgår till 702 000 kronor. Föregående års belopp var likvärdigt, med justering för indexering, och ingick i redovisad nettoomsättning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprungsnivå, ökar tillgångens redovisade värde. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnader delas in i komponenter med följande avskrivningstider, vilka kan variera beroende på hyreskontrakt mm:

Byggnad - elinstallationer	25 år
Byggnad - hissinstallationer	25 år
Byggnad - rörinstallationer	25 år
Byggnad - ventilationsinstallationer	25 år
Byggnad - stomme/stomkompletteringar	70 år
Byggnad - yttertak	35 år
Byggnad - ytterfasad, fönster	35 år
Byggnad - övrigt	15 år
Markanläggningar	20 år
Tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2017	2016
Årets inköp	3 146 819	992 862
Årets försäljning	411 178	477 825

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 4 Hyreskontraktens förfallostruktur vid årets slut

	2017	2016
Hyreskontrakt som förfaller inom ett år	9 %	39%
Hyreskontrakt som förfaller om 1 - 5 år	57%	31%
Hyreskontrakt som förfaller om över 5 år	34%	30%

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Realisationsvinster vid försäljning av fastigheter	9 177 016	3 129 911
Övrigt	17 866	29 608
Summa övriga rörelseintäkter	9 194 882	3 159 519

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Driftskostnader	943 864	2 143 551
Underhåll	729 164	1 323 542
Fastighetsskatt	100 155	132 714
Centrala administrations- och försäljningskostnader exklusive personalkostnader	1 011 064	1 018 220
Summa övriga externa kostnader	2 784 247	4 618 027

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PricewaterhouseCoopers, revisionsuppdrag	72 300	67 737
Summa ersättning till revisorerna	72 300	67 737

Not 8 Personal

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsen	79 006	84 267
Sociala avgifter	21 054	23 017
Summa löner och andra ersättningar	100 060	107 284

Vd har under året arbetat på konsultbasis. Övrig personal har varit anställda i Marks kommun. Marks kommun fakturerar Spinnerskan i Mark AB för kostnaden för administration och förvaltning som kommunen utför för Marks Fastighets AB:s räkning. Kostnaden vidarefaktureras sedan till Marks Fastighets AB. VD:s lön samt övrig administration och förvaltning redovisas under Övriga externa kostnader i Resultaträkningen.

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Realisationsförlust vid försäljning av fastighet	0	1 158 033
Summa övriga rörelsekostnader	0	1 158 033

Not 10 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-133 098	442 850
Skatt på årets resultat	-133 098	442 850

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	581 101	-2 033 664
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 22 %	-127 842	447 406
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkt	2	115
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-4 671
Skatteeffekt övriga korrigeringar	-5 258	0
Redovisad skattekostnad	-133 098	442 850

Not 11 Kassa och bank

	2017	2016
Tillgodohavande koncernvalutakonto Marks kommun	16 143 563	15 677 412
Kreditlimit på koncernvalutakonto Marks kommun	45 000 000	45 000 000

Not 12 Kassaflödesanalys

	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	9 156 115	-808 284
Avskrivningar	1 349 106	2 734 255
Övriga ej likviditetspåverkande poster	369 380	1 896 411
	<u>10 874 601</u>	<u>3 822 382</u>
Erhållen ränta	1 975	6 418
Erlagd ränta	-847 050	-954 796
Betald inkomstskatt / minskad skattefordran	0	0
	<u>-845 075</u>	<u>-948 378</u>
Förändringar i rörelsekapitalet:		
- ökning (-), minskning (+) av varulager	10 600	6 665
- ökning (-), minskning (+) av kundfordringar	269 864	-298 950
- ökning (-), minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	6 929 137	543 114
- ökning (+) minskning (-) av leverantörsskulder	-162 815	147 381
- ökning (+) minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	2 516 011	-155 967
	<u>9 562 797</u>	<u>242 243</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 592 323	3 116 247
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 592 290	-1 672 475
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	10 719 985	15 437 599
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	300 426	300 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 428 121	14 065 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-20 000 000	-3 060 000
Lämnat koncernbidrag	-7 554 294	-649 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 554 294	-3 709 114
ÅRETS KASSAFLÖDE	466 151	13 472 683
Koncernvalutakonto vid årets början	15 677 412	2 204 731
Koncernvalutakonto vid årets slut	16 143 563	15 677 412

Not 13a Materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Ingående anskaffningsvärde	53 992 216	77 883 421
Inköp	0	1 685 236
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	21 868
Försäljning	-21 026 666	-25 598 309
Utgående anskaffningsvärde	32 965 550	53 992 216
Ingående avskrivningar	-26 702 790	-32 141 024
Årets avskrivningar	-1 067 144	-2 400 710
Försäljning	10 306 682	7 838 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 463 252	-26 702 790
Ingående nedskrivningar	-6 290 788	-7 500 000
Årets nedskrivningar	0	-3 790 788
Försäljning	0	5 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 290 788	-6 290 788
Redovisat värde	9 211 510	20 998 639
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	250 000	1 122 852
Försäljning	0	-872 852
Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-172 500	-879 893
Årets avskrivningar	0	-20 750
Försäljning	0	728 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 500	-172 500
Ingående nedskrivningar	-77 500	-74 209
Årets nedskrivningar	0	-77 500
Försäljning	0	74 209
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-77 500	-77 500
Redovisat värde	0	0
BERÄKNAT MARKNADSVÄRDE		
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	11 404 000	25 092 000

Marknadsvärdet har för 2017 beräknats enligt en schablonmetod där taxeringsvärdet har dividerats med 0,75.

Not 13b ALLMÄN FASTIGHETSTAXERING

Fastighet	Markvärde	Byggnadsvärde	Tax.värde 2017	Bokf. värde 2017
Assberg 1:82 (industrienhet, optionsavtal vid försäljning)	258 000 (tomtareal 3.230 kvm)	7 000 000	7 258 000	9 211 510
Rydal 2:11 (spec.enhet)	353 000 (tomtareal 25.879 kvm)	942 000	1 295 000	0
Rydal 2:11, del av (värmecentral)	(tomtareal 1.000 kvm)			0
			8 553 000	9 211 510

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	2 157 278	5 713 967
Inköp	2 592 290	0
Försäljning / utrantering	-2 046 092	-3 556 689
Utgående anskaffningsvärde	2 703 476	2 157 278
Ingående avskrivningar	-1 519 517	-4 152 820
Årets avskrivningar	-260 122	-287 530
Försäljning / utrantering	1 676 711	2 920 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 927	-1 519 517
Redovisat värde	2 600 549	637 762

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 624 304	1 624 304
Utgående anskaffningsvärde	1 624 304	1 624 304
Ingående avskrivningar	-1 593 093	-1 567 828
Årets avskrivningar	-21 841	-25 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 614 934	-1 593 093
Redovisat värde	9 371	31 211

**PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR AVSEENDE
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2017	2016
Ingående värde	0	34 629
Nedlagda kostnader	0	0
Aktivering / kostnadsförs	0	-34 629
Redovisat värde	0	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2017	2016
Mervärdesskatt	1 052 508	435 597
Övriga skattefordringar	78 980	54 525
Övrigt	85	443
Summa övriga kortfristiga fordringar	1 131 573	490 565

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupen intäkt fjärrvärme och el	51 789	53 584
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 789	53 584

Not 16 Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 31 december 2015	5 000 000	800 617	14 429 168	20 229 785
Årets resultat 2016			-1 590 814	-1 590 814
Eget kapital 31 december 2016	5 000 000	800 617	12 838 354	18 638 971
Årets resultat 2017			448 003	448 003
Eget kapital 31 december 2017	5 000 000	800 617	13 286 357	19 086 974

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 17 Moderföretag

Marks Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Spinnerskan i Mark AB, org nr 556717-1367, som även upprättar koncernredovisning. Spinnerskan i Mark AB ägs i sin tur av Marks kommun, org nr 212000-1504.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Långfristiga skulder som förfaller efter 5 år från balansdagen	0	20 000 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Elkostnader	17 267	27 710
Briketter panncentral	104 225	79 474
Byggnadsarbeten, elarbeten, markarbeten, brandskydd mm	223 531	291 197
Arvode verkställande direktör	63 920	104 474
Uppbokning revision	40 000	40 000
Tillkommande leverantörsfakturor	27 406	47 183
Hysesfakturor gällande nästkommande år	210 947	413 391
Upplupna räntor	0	58 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 296	1 061 657

Not 20 Ställda panter

Bolaget har i likhet med föregående år inga ställda panter.

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget saknar i år i likhet med föregående år eventualförpliktelser.

Underskrifter

Kinna 2018-03-13



Ann Iberius-Orrvik
Ordförande



Göran Andersson
Vice ordförande



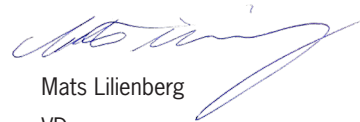
Henry Sandahl



Tommy Västerteg



Ann-Christine Asp




Mats Lilienberg
VD

Revisionsberättelse

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor