

Årsredovisning för

# Fermaten KB

969685-9116

# FERMATEN

*en del av*

**Piteå Näringsfastigheter AB**



Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Fermaten KB, 969685-9116 med säte i Piteå Kommun får härmed avge årsredovisning för 2021. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i kronor där ej annat anges

### Verksamhetens art och inriktning

Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheten Stadsön 9:4 i Piteå som bl a inrymmer Luleå Tekniska Universitet och företagsbyn Acusticum. Bolaget har sitt säte i Piteå Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar under räkenskapsåret uppgår till totalt 66 tkr (2.509 tkr). Bolaget har inte drabbats ekonomiskt av Coronapandemin under året.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal mindre ombyggnationer är planerade på området och investeringsbudgeten för 2022 uppgår till 1.800 tkr (1.650 tkr.) Coronapandemin förväntas inte påverka bolaget ekonomiskt negativt under 2022.

### Omsättning, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Nettoomsättning	13 578	11 000	11 036	11 095	11 081
Resultat e. finansiella poster	4 019	1 311	303	1 162	1 035
Balansomslutning	200 824	206 145	209 273	214 411	215 580

### Förändring av eget kapital

	Komplementär	Kommanditdelägare	Summa
Vid årets början	1 000	-1 921 265	-1 920 265
Årets resultat	-	4 018 841	4 018 841
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>2 097 576</b>	<b>2 098 576</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		13 578 063	10 999 996
		<u>13 578 063</u>	<u>10 999 996</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-667 712	-706 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 854 775	-5 657 317
		<u>-6 522 487</u>	<u>-6 363 681</u>
<b>Rörelseresultat</b>	3	7 055 576	4 636 315
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 339 255	-2 614 575
Övriga finansiella poster		-697 480	-710 500
		<u>-3 036 735</u>	<u>-3 325 075</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 018 841	1 311 240
<b>Resultat före skatt</b>		<u>4 018 841</u>	<u>1 311 240</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>4 018 841</u>	<u>1 311 240</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	200 046 054	205 885 259
Inventarier, verktyg och installationer	6	182 624	198 194
Pågående nyanläggningar	7	66 492	-
		200 295 170	206 083 453
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		200 295 170	206 083 453
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		61 907	61 907
		61 907	61 907
<b><i>Fordran koncernkonto Piteå Kommun</i></b>		466 607	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		528 514	61 907
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		200 823 684	206 145 360

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Eget kapital vid årets början		-1 920 265	-3 231 506
Årets resultat		4 018 841	1 311 240
<b>Summa Eget kapital</b>		2 098 576	-1 920 266
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	189 990 000	194 635 000
		189 990 000	194 635 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skuld koncernkonto Piteå kommun	9	-	5 194 585
Skulder till kreditinstitut	8	4 645 000	4 645 000
Leverantörsskulder		11 400	8 550
Skulder till koncernföretag		3 031 309	2 750 000
Övriga kortfristiga skulder		755 547	538 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	291 852	294 446
		8 735 108	13 430 626
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		200 823 684	206 145 360

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 018 841	1 311 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	11	5 854 775	5 679 761
		9 873 616	6 991 001
Skatt			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 873 616</b>	<b>6 991 001</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-	-43 059
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		499 068	-214 648
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 372 684</b>	<b>6 733 294</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-66 492	-2 508 614
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-66 492</b>	<b>-2 508 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 645 000	-3 720 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 645 000</b>	<b>-3 720 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 661 192</b>	<b>504 680</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-5 194 585</b>	<b>-5 699 265</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>466 607</b>	<b>-5 194 585</b>
<b>Specifikation likvida medel</b>			
Koncernkonto Piteå Kommun		466 607	-5 194 585
<b>Summa likvida medel</b>		<b>466 607</b>	<b>-5 194 585</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänt**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

#### **Klassificering**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

#### **Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar**

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, uträntas 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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 beslutas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar	100
Fasader, yttertak, fönster	20-80
Hissar, ledningssystem	30-50
Övrigt	25-40
Maskiner och inventarier	3-40
Markanläggningar	20

Skillnaden mellan avskrivningen enligt plan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget 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/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst 3 månader.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst 3 månader.



## Not 2 Arvode till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

## Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Försäljning	13 578 062	11 000 000
Inköp	536 082	534 261

Försäljningen avser hyra som erläggs av Piteå Näringsfastigheter AB.

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-16 255	-62 679
Räntekostnader, övriga	-2 323 000	-2 551 896
<b>Summa</b>	<b>-2 339 255</b>	<b>-2 614 575</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	257 798 393	255 289 779
-Nyanskaffningar		2 508 614
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar		-
Vid årets slut	257 798 393	257 798 393
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-51 913 134	-46 271 385
-Årets avskrivning	-5 839 205	-5 641 749
Vid årets slut	-57 752 339	-51 913 134
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>200 046 054</b>	<b>205 885 259</b>

### Uppgifter om förvaltningsfastigheter (kkf)

Verkligt värde	250 000	250 000
----------------	---------	---------

### Beräkning av verkligt värde

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Intäkter och kostnader under bokslutsåret har genererat ett driftsnetto för fastigheten som därefter ställts i relation till ett direktavkastningskrav som uppgår till 8%. Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	260 843	260 843
Vid årets slut	260 843	260 843
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-62 649	-47 081
-Årets avskrivning	-15 570	-15 568
Vid årets slut	-78 219	-62 649
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>182 624</b>	<b>198 194</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	-	22 444
Investeringar	66 492	-
Omklassificering till kostnader	-	-22 444
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 492</b>	<b>-</b>

## Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 645 000	4 645 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	18 580 000	18 580 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	171 410 000	176 055 000
<b>Summa</b>	<b>194 635 000</b>	<b>199 280 000</b>

## Not 9 Koncernkonto Piteå Kommun

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit koncernkonto	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad del	-20 000 000	-14 805 415
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>5 194 585</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	281 852	284 446
Övrigt	10 000	10 000
	<b>291 852</b>	<b>294 446</b>

## Not 11 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	5 854 775	5 657 317
Omklassificering pågående anläggning, fakturerad		22 444
	<b>5 854 775</b>	<b>5 679 761</b>

## Not 12 Upplysningar om ägarförhållanden

Andelsägare vid räkenskapsårets utgång:

*Komplementär*

-Piteå Näringsfastigheter AB

*Kommanditdelägare*

-Nevatko AB

Komplementären, Piteå Näringsfastigheter AB (556091-0118) med säte i Piteå Kommun, ägs i sin tur av Piteå Kommunföretag AB. Företaget ingår i en koncern där Piteå Kommunföretag AB (556620-0795) med säte i Piteå Kommun, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

## Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Linda Rosèn  
Piteå Näringsfastigheter AB/  
Nevatko AB

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**FERMATEN KB** 969685-9116 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-02-04 09:19:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Therese Rosén

Datum

Linda Rosén

Leveranskanal: E-post

**Granskare**

Annika Bergstedt

Leveranskanal: E-post

**CONNY ERKHEIKKI** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-02-24 14:03:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki

Leveranskanal: E-post