

ÅRSREDOVISNING

ABRI 2016



» ABRI är en del av ett växande Ronneby. I våra fastigheter finns ett brett spektra av verksamheter, t.ex. kolatillverkning, profilkläder, hotell, evenemang, stekpannor, elektronik tillverkning, processindustri, säkerhet, blommor, logistik, wellness, fyrverkerier, golv tillverkning, fotografering och SPA «



Innehåll

03		VD kommentar
04		Året i Korthet
06		Verksamheten
07		Historisk flerårsöversikt
08		Mål
10		Väsentliga händelser under året per fastighet
13		Resultat och investeringar
14		Framtida projekt och investeringar
15		Marknad och kundundersökning
16		Förslag till resultatdisposition
16		Resultaträkning
17		Balansräkning
19		Kassaflödesanalys
20		Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper
22		Noter
27		Underskrifter styrelsen
28		Revisionsberättelse
30		Granskningsrapport
32		Kontaktuppgifter

Sidorna 16 till 30 är utdrag ur den legala årsredovisningen.

Ett framgångsrikt år med stabilt resultat

2016 har varit ett år med många mindre projekt, de flesta har inneburit lokalanpassningar. Men även ett antal större projekt har drivits i hamn under året som gått. Vi erbjuder service dygnet runt, något som våra hyresgäster uppskattar enligt vår årliga kundundersökning.

Vår ambition är att skapa rätt förutsättningar i våra företagsbyar så att vardagen blir enklare för våra hyresgäster. I dag är det många gånger ett livspussel för den moderna yrkesmänniskan att få ihop vardagen. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas och vi försöker varje dag underlätta för dem så långt det är möjligt, genom att vara lyhörda och serviceinriktade.

Tre större projekt har avslutats under året, b.l.a. har ABRI anpassat ett par tusen kvm lokalyta i kvarteret Telefonen. En satsning på en helt ny gjuterilinje för aluminium installerades. Efter sommaren togs den nya gjuterilinjens i drift och nu erbjuds en helt ny och unik produkt för framförallt fordonsindustrin.

Flytten av ett lokalt åkeri genomfördes under senkvåren då det nyinköpta området efter f.d. Cascade togs i drift. Åkeriet har nu fått en betydligt bättre placering rent logistikmässigt och Ronneby kommun kan samtidigt gå vidare med sina exploateringsplaner av Kvarteret Kilen. I Kvarteret Kilen planeras det att byggas bostäder, skola, serviceboende m.m.

Under 2016 blev det lediga ytor i Kvarteret Telefonen, vilket gjorde att Orbit One valde att flytta hela sin verksamhet dit. Genom att bedriva sin verksamhet under ett och samma tak kan de skapa en mer gemensam organisationskultur, minska kostnader och öka effektiviteten genom att bland annat minska transporter. Kvarteret Svarven kommer framöver erbjudas som hyresledig, en verksamhetslokal som vi kommer fokusera på att få belagd.

Jag vill även passa på att tacka ABRI:s duktiga medarbetare som dagligen bidrar till att göra vardagen enklare för våra hyresgäster. Styrelsen och hyresgäster för ett bra samarbete och våra leverantörer för bra utförda tjänster.

» För oss är det självklart att erbjuda service dygnet runt och att hålla hög flexibilitet vid lokalanpassningar «



Dennis Robérteus, VD ABRI

Året i korthet

Uthyrningsgrad	93,2 %
Soliditet	10,4 %
Resultat	4,0 mkr
Nettoomsättning	68,2 mkr
Tillgångar	584,4 mkr

Vi använder
klimatklok
el från sol,
vind och
vatten



Under 2016 hade vi **172 hyresgäster**

Uthyrningsbar yta på
180 000 kvm
vilket motsvarar
26 fotbollsplaner



Vi är den största hyresvärdens för kommersiella lokaler i Ronneby kommun. Våra fastigheter är samlade i tolv större företagsområden, alla med strategiskt bra lägen och inom 15 bilminuter från Ronneby Airport. Våra lokaler är ändamålsenliga och har god standard. Vi erbjuder service dygnet runt och håller hög flexibilitet vid lokalanpassningar. Bolaget arbetar också med företagsetableringar, marknadsföring och andra aktiviteter för näringslivets utveckling. ABRI ägs av Ronneby kommun.



Verksamheten

ABRI äger, förvaltar och hyr ut fastigheter och lokaler i Ronneby kommun och har ett fastighetsbestånd på ca 180 300 (180 300) kvm. Bolaget förvaltar 23 (23) fastigheter som är fördelade i tolv företagsbyar.

AB Ronneby Industrifastigheter, ABRI, bedriver fastighetsförvaltning med i huvudsak industri-, kontors- och handelslokaler samt hotellet Ronneby Brunn. Bolaget har förutom fastighetsförvaltning även till uppgift att medverka vid företagsetableringar samt att genom aktiva åtgärder främja näringslivets utveckling i Ronneby kommun.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31/12 2016 till 93,2%.

Verksamheten kommer framöver främst att arbeta med att belägga fastigheten Svenstorp, Kallinge Företagscentrum och Svarven, men även fokusera på att vårda, värna och utveckla befintliga företagsbyar i samarbete med våra hyresgäster.

Bolaget kommer fortsätta att inrikta sig på energi- och miljöbesparande åtgärder enligt beslutade mål samt att arbeta med att tydliggöra och stärka bolagets varumärke.

ABRI kommer även framöver att arbeta aktivt inom kommunkoncernen med etableringsfrågor.

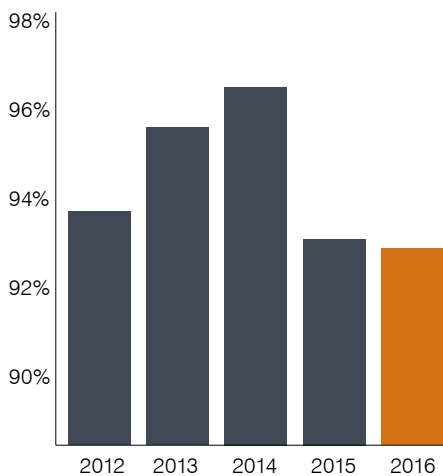
Företagsby	Antal fastigheter	Antal hyresgäster	Uthyrningsbar yta i kvm	Uthyrningsgrad * 2016-12-31
Brunnsparken	2	5	23 800	100,0%
Fornanäs	3	1	14 800	100,0%
Svenstorp	2	16	18 100	75,1%
Hantverkaren	1	10	7 900	100,0%
Hjulet	1	7	1 900	95,9%
Häggatorp	4	4	15 500	100,0%
Kallinge Företagscentrum	3	96	49 200	88,2%
Kommunhuset i Kallinge	1	8	2 400	100,0%
Piren	1	6	8 300	98,6%
Svarven	1	1	5 100	100,0%
Viggenområdet	2	2	1 200	100,0%
Telefonen	2	16	32 100	94,3%
	23	172	180 300	93,2%

* Avser kontrakterad yta

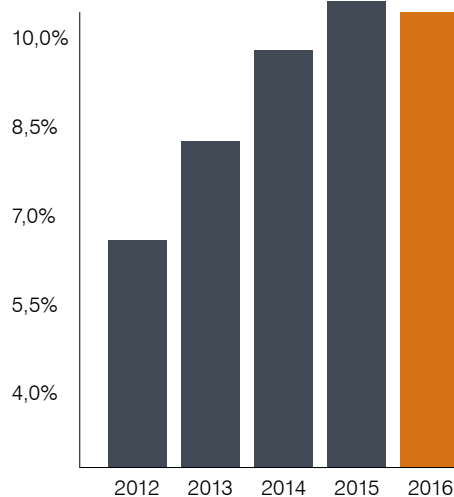
Historisk flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	68,2	68,2	68,9	69,3	70,7
Resultat före bokslutsdispositioner	4,0	3,5	4,4	4,1	2,5
Balansomslutning	584,0	589,7	566,5	573,8	575,7
Soliditet	10,4%	10,7%	9,6%	8,0%	6,4%
Avkastning på eget kapital	6,5%	5,6%	8,0%	8,9%	3,4%
Genomsnittlig uthyrningsgrad	93,2%	93,4%	96,5%	95,5%	94,5%

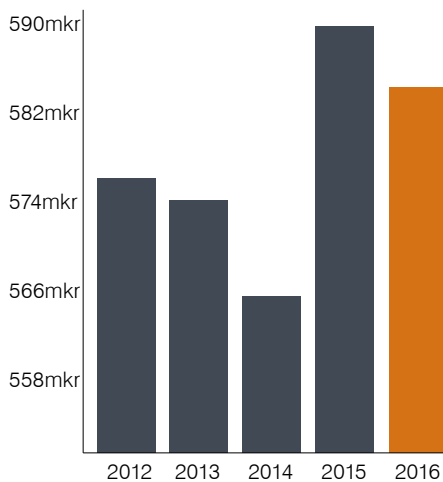
Uthyrningsgrad i procent under de senaste fem åren.



ABRI:s soliditet i procent under de senaste fem åren från 2012 till 2016.



Balansomslutning i miljoner kronor under de senaste fem åren.



* Jämförelsetalen för år 2012 har inte räknats om enligt K3

Mål

Bolaget har under året aktivt arbetat mot de övergripande mål som togs fram inför verksamhetsåret 2016. Bolagets målsättningar följer kommunfullmäktiges övergripande mål som är Fler jobb, Ekonomi i balans samt En bra miljö.

Mål	Målvärde	Utfall 2016	Kommentar
Långsiktigt eftersträva en soliditet motsvarande 15%	15,0%	10,4%	Mål uppfyllt
Generera ett resultat högre än 1,5 mkr, för att årligen kunna återbetala 1,5 mkr av villkorat aktieägartillskott till Ronneby kommun	>1,5 mkr	4,0 mkr	Mål uppfyllt
Under perioden 2013-2017 minska bolagets energibehov avseende värme och el med 20%	- 4,0% per år	-4,5% värme -9,4% el	Mål ej uppfyllt Mål ej uppfyllt
Aktivt arbeta för en bibehållen hög uthyrningsgrad > 95%	>95%	93,2%	Mål ej uppfyllt

» Vi erbjuder våra kunder mer än bara en lokal, vi har höga ambitioner att se till att våra hyresgäster får en enklare vardag. Vi erbjuder snabb och personlig service, 24 h om dygnet, året runt. «

Tommy Svensson, Servicetekniker ABRI

ABRI arbetar flitigt för att behålla en så hög uthyrningsgrad som möjligt. Wellness studio har under flera år funnits i Telefonen. Här finns deras största anläggning i Blekinge med en takhöjd på hela åtta meter.

Väsentliga händelser under året presenterat per företagsby



Kallinge Företagscenter

KALLINGE FÖRETAGSCENTER

Kallinge Företagscentrum är ABRI:s största och äldsta företagsby med ca 49 100 kvm yta för lager, industri, förråd och kontor. I området finns ett fyrtiotal mindre och medelstora företag. Ronneby kommun bedriver även ett antal verksamheter här. Årets investeringar inom företagsbyn uppgår till ca 1,3 mkr och avser främst lokalanpassningar samt uppgraderingar av tekniska installationer. Den pågående miljöundersökningen i området har fortskridit och Länsstyrelsen har fattat beslut om åtgärdsplan avseende miljöföroreningar. Under 2017 kommer den deponi som finns i området med förorenade massor från området att sluttäckas. Beräknad kostnad, 2,3 mkr, avseende sluttäckning har avsatts i räkenskaperna.



Hantverkaren

HANTVERKAREN

Fastigheten Hantverkaren ligger centralt i Ronneby och har en uthyrningsbar yta på ca 7 900 kvm. I fastigheten finns främst industri- och handelsföretag. Under året har ca 0,4 mkr investerats i fastigheten och de avser främst lokalanpassningar till befintliga hyresgäster.



Svarven

SVARVEN

Fastigheten Svarven är ca 5 100 kvm och hyrs av en enda hyresgäst. I fastigheten bedrivs tillverkningsindustri. Inga större investeringar har gjorts under året.



Hjulet

HJULET

Hjulet ligger vid Ronnebys västra infart och är en av ABRI:s mindre företagsbyar på ca 1 900 kvm. I denna fastighet finns främst kontor, lager och produktionslokaler. Under året har inga större investeringar genomförts.

BRUNNSPARKEN

Företagsbyn Brunnsparcken består av ca 23 800 kvm varav den största fastigheten är Ronneby Brunn Hotell. Hotellet är en av södra Sveriges största resortanläggningar med 264 gästrum, 32 konferenslokaler, restaurang, festlokaler, nattklubb, diskotek och spa. Under 2016 har ca 1,5 mkr investerats i fastigheten. Årets investeringar består främst i uppgradering av tekniska installationer.



Brunnsparcken

FORNANÄS

Denna företagsby ligger vid Ronnebys hamn och har en yta på ca 14 800 kvm. I dessa fastigheter finns främst höglager och kontorslokaler som hyrs av en enda hyresgäst. Under året har investeringar genomförts med ca 1,4 mkr. Investeringar har gjorts i markanläggning samt uppgradering av tekniska installationer.



Fornanäs

TELEFONEN

Telefonen ligger centralt i Ronneby, bara någon minut från Resecentrum och järnvägsstationen. Företagsbyn Telefonen består av ca 32 100 kvm och här finns flera tillverkande företag, kontor, vårdkliniker, friskvårdsanläggningar samt en restaurang. Telefonen genomgick under 2012 stora förändringar och ca 14 000 kvm byggdes om, anpassades och uppgraderades för tillverkningsindustri, kontor, vårdklinik och gymverksamhet. Årets investeringar på ca 7,8 mkr avser fönsterbyten och lokalanpassningar till flera befintliga hyresgäster samt uppgraderingar av tekniska installationer.



Telefonen

HÄGGATORP

Företagsbyn Häggatorp ligger i Kallinge och har en yta på ca 15 500 kvm. Här finns kontor, industrilokaler, logistikcenter samt lager. Årets investeringar på 5,9 mkr, har främst gjorts avseende lokalanpassning till befintlig hyresgäst samt inhägnad av fastigheten Häggatorp 15:1.

SVENSTORP

Svenstorp i Bräkne-Hoby är ca 18 100 kvm stort och här finns ett större varuhus, gym, flera industrier, centrala lager samt en restaurang. Under året har ca 0,5 mkr investerats i fastigheten. Det har bl a gjorts investeringar i mindre lokalanpassningar till befintliga hyresgäster.



Svenstorp

VIGGENOMRÅDET

I Sörbydal finns två fastigheter på totalt ca 1 200 kvm. Den ena fastigheten är en bilprovvningsanläggning och den andra är ett kyl-lager. Under året har inga större investeringar genomförts i dessa fastigheter.



Vigenområdet

PIREN

I Ronnebys hamn på västra och östra Piren förvaltar ABRI totalt ca 8 300 kvm byggnadsyta. Här finns främst lagerlokaler och inga större investeringar har genomförts under 2016.



Häggatorp

KOMMUNHUSET

Före detta Kommunhuset i Kallinge är ca 2 400 kvm stort och inrymmer främst kontor och förråd. Under 2016 har inga större investeringar genomförts i denna fastighet.



Kommunhuset



Piren

Resultat

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 4,0 mkr (3,5 mkr). Nettoomsättningen är oförändrad jämfört med fjolåret och uppgick till 68,2 mkr (68,2 mkr).

Under året har bolaget anpassat sin redovisning till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Anpassningen innebär att byggnaderna redovisas enligt komponentmetoden och att uppskjuten skatt redovisas avseende skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar samt avseende underskottsavdrag.

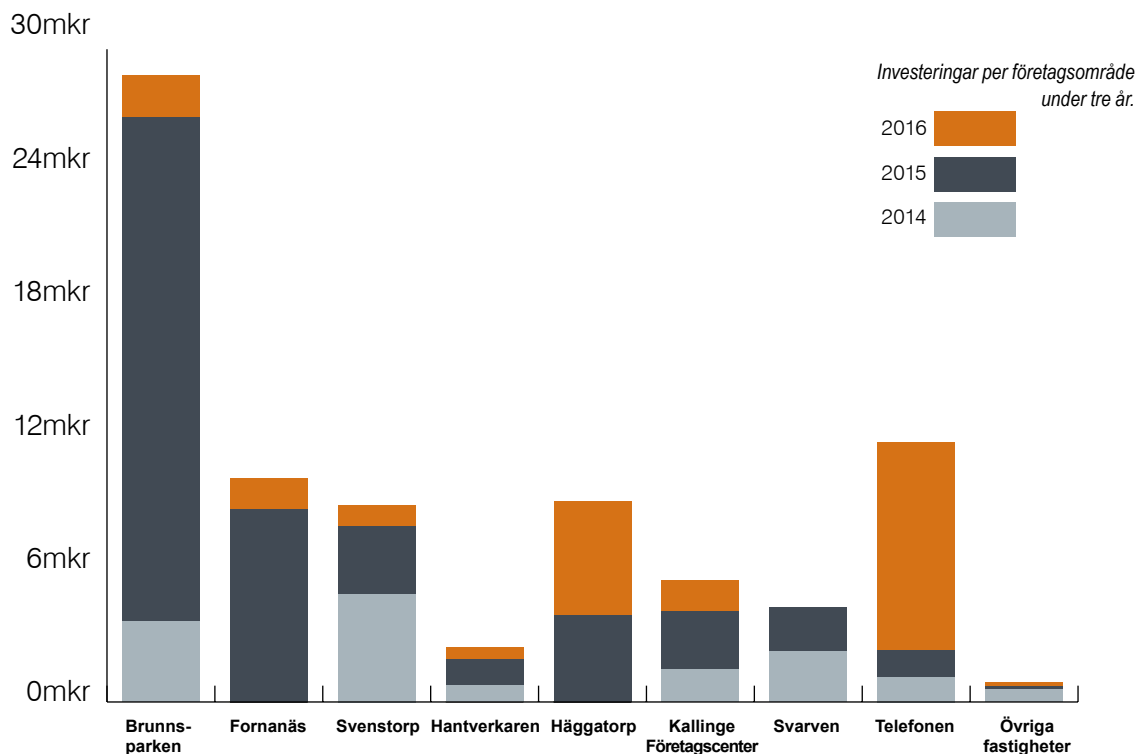
Investeringar

Investeringarna uppgår för räkenskapsåret till 19,3 mkr (46,4 mkr).

De större investeringarna fördelas enligt bilderna.

Investeringar per företagsområde under åren 2016 och 2015.

Företagsby	2016	2015
Brunnsparken	1,5	23,2
Fornanäs	1,4	8,9
Svenstorp	0,8	3,1
Hantverkaren	0,4	1,2
Häggatorp	5,9	4,0
Kallinge Företagscentrum	1,3	2,7
Svarven	0,0	2,0
Telefonen	7,8	1,2
Övriga fastigheter	0,2	0,1
Investeringar totalt	19,3	46,4



Framtida projekt och investeringar

Fokus på utomhusmiljöer

Under 2017 kommer vi fokusera på att vara utomhus och följa ett av våra prioriterade mål "en bra miljö". Vi kommer fortsätta översynen av parkeringar, grönytor, belysning och skyltning i våra utemiljöer i våra områden. Det är viktigt att våra hyresgäster och invånarna i Ronneby Kommun känner en trygghet när de vistats i våra områden.

Ett flertal trafikprojekt är igång, t.ex. i företagsbyn Kallinge Företagscenter har projekt trafiksäkerhet påbörjats. För att förbättra trafiksituationen kommer flera hastighetsskyltar placeras i området samt

vägbulor för att sänka hastigheten i området. I Kvarteret Telefonen kommer även ett trafikprojekt påbörjas för att säkerställa parkeringsmöjligheter samt förbättra logistik och trafikflödet runt fastigheten Telefonen.

Taköversyn och omläggning på flera fastigheter kommer sker under 2017. Det kan handla om allt från att åtgärda läckage till att tilläggsisolera för att sänka energikostnaderna.



Marknad

ABRI är ett modernt och stabilt kommunalt fastighetsbolag. Vi har stort engagemang i våra hyresgästers företag och deras möjligheter att nå framgång. Vi håller en öppen dialog med våra hyresgäster, ger god service och arbetar långsiktigt med fastigheternas utformning – allt för att varje hyresgäst ska få bra möjligheter att lyckas med sin verksamhet.

Under året har bolagets marknadsinsatser främst fokuserat på marknadsföringen av lediga lokaler, varumärket ABRI, den service bolaget erbjuder och att arbeta för nyetableringar i Ronneby kommun.

ABRI har medverkat i flertalet evenemang som Ronneby NU, Guldeken och Ung Företagsamhet. Bolaget var huvudsponsor för Guldeken. Under galan delades bolagets Guldekenpris "Made in Ronneby" ut för tredje året i rad. Under mässan Ung Företagsamhet var ABRI med i juryn för "Årets Mässmonter".

ABRI har information på internet för hyresgäster, näringsliv och allmänhet. Våra hyresgäster får även veta vad som händer i bolaget och våra lokaler via ett utskick av den fyrsidiga foldern "Fastighetsnytt". ABRI har sedan några år även en utökad årsredovisning - den du nu håller i handen - som också kan användas för marknadsföring och information.

ABRI jobbar fortlöpande med flertalet grupperingar inom näringslivet – exempelvis kommunens etableringsgrupp, fastighetsägarna och olika företagsgrupper.

Kundundersökning

Ett av bolagets viktigaste mål är att hyresgästerna ska vara nöjda och ha ABRI som sitt förstahandsval.

I vår årliga kundundersökning medverkade 65 av 109 tillfrågade hyresgäster. Bolaget fick medelbetyget 8,52 (av 10) och samtliga företag kan tänka sig hyra av ABRI igen. Alla tillfrågade som svarat (100 %) skulle i de flesta fall rekommendera oss som hyresvärd till andra företag, något vi är stolta över.



**ABRI:s Guldekenpris
Made in Ronneby har tilldelats:
2016 - Riflex Film
2015 - Markisol Holding AB
2014 - Ronneby Bruk AB**

Vi är stolta över våra hyresgäster

» ABRI är en del av ett växande Ronneby. I våra fastigheter finns ett brett spektra av verksamheter, t.ex. kolatillverkning, profilkläder, hotell, evenemang, stekpannor, elektronik tillverkning, processindustri, säkerhet, blommor, logistik, wellness, fyrverkerier, golv tillverkning, frimärken, körskola, callcenter, restaurang, fotografering och SPA «

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	51 059 784
Årets resultat	3 600 885
	54 660 669
disponeras så att till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie)	2 500 000
i ny räkning överföres	52 160 669
	54 660 669

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	2	68 207	68 222
Aktiverat arbete för egen räkning		424	618
Övriga rörelseintäkter		48	192
		68 679	69 032
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1, 3, 5	-23 688	-24 001
Personalkostnader	4	-7 215	-6 734
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 708	-24 000
Övriga rörelsekostnader		-232	-456
Rörelseresultat		13 836	13 841
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	392
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-9 932	-10 726
		-9 852	-10 334
Resultat efter finansiella poster		3 984	3 507
Bokslutsdispositioner	7	1 000	12 700
Resultat före skatt		4 984	16 207
Skatt på årets resultat	8	-1 383	-4 134
Årets resultat		3 601	12 073

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	40	60
		40	60
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	564 594	563 263
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 299	10 673
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 058	2 617
		572 951	576 553
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	100	100
Uppskjuten skattefordran	15	5 721	7 104
		5 821	7 204
Summa anläggningstillgångar		578 812	583 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 733	2 863
Övriga fordringar		568	1 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 190	1 219
		5 491	5 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		62	15
		62	15
Summa omsättningstillgångar		5 553	5 834
SUMMA TILLGÅNGAR		584 365	589 651

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	500	500
Reservfond		100	100
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		51 059	54 686
Årets resultat		3 601	12 073
		54 660	66 759
Summa eget kapital		55 260	67 359
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	7 279	5 431
		7 279	5 431
<i>Långfristiga skulder</i>	19, 22		
Checkräkningskredit	20	55 290	53 659
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		505 290	503 659
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 543	1 857
Skulder till koncernföretag		2 449	2 404
Övriga skulder		743	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 801	8 690
		16 536	13 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		584 365	589 651

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 984	3 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	23 795	24 086
Avsättning till övrigt	1 100	1 200
Avsättning till pensioner	748	324
	29 627	29 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 627	29 117
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	328	-1 727
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 334	-3 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 289	24 263
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 405	-50 365
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	232	456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 173	-49 909
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-15 700	-1 500
Erhållna koncernbidrag	1 000	12 700
Förändring av checkräkningskredit	1 631	14 217
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 069	25 417
Årets kassaflöde	47	-229
Likvida medel vid årets början	15	244
Likvida medel vid årets slut	62	15

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m m

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är AB Ronneby Helsobrunn (org.nr. 556033-9219) med säte i Ronneby. Moderföretag för hela koncernen är Ronneby Kommun (org.nr. 212000-0837) med säte i Ronneby.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

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 s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

20-100 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5-20 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-10 år

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1 Arvode till revisorer	2016	2015
<i>EY</i>		
Revisionsuppdraget	77	82
Övriga tjänster	338	219
	415	301
Not 2 Leasingavtal - leasegivare		
Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	68 573	68 221
Företaget har ingått följande väsentliga hyresavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	5 926	7 743
Ska betalas inom 1-5 år	101 910	151 855
Ska betalas senare än 5 år	79 768	2 451
Bolagets leasingavtal som leasegivare består uteslutande av hyresavtal med hyresgäster.		
Not 3 Operationella leasingavtal		
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	293	414
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	247	180
Ska betalas inom 1-5 år	107	216
Ska betalas senare än 5 år	0	0
Bolaget har fem leasingavtal avseende bilar.		
Not 4 Anställda och personalkostnader		
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	5	5
Kvinnor	3	3
	8	8
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	921	962
Övriga anställda	3 536	3 485
	4 457	4 447
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	311	207
Pensionskostnader för övriga anställda	779	432
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	1 486	1 555
	2 576	2 194
	2016-12-31	2015-12-31
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	889	610
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	9%	9%
Andel män i styrelsen	91%	91%

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	40%	37%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	2%	3%

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till koncernföretag (varav borgensavgift 1 575 (1 350))	-1 697	-2 394
Övriga räntekostnader	-8 235	-8 332
	-9 932	-10 726

Not 7 Bokslutsdispositioner

Erhållet koncernbidrag	1 000	12 700
	1 000	12 700

Not 8 Skatt på årets resultat

Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	762	341
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	621	3793
Summa redovisad skatt	1 383	4 134

Genomsnittlig effektiv skattesats **27,7%** **25,5%**

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt **4 984** **16 207**

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %): 1 096 3 566

Skatteeffekt av:

Övriga ej avdragsgilla kostnader 57 14

Ej skattepliktiga intäkter -1 -1

Justering föregående års underskottsavdrag 230 555

Redovisad skatt **1 383** **4 134**

Effektiv skattesats 27,7% 25,5%

Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt är hänförlig till skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar samt underskottsavdrag.

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Ingående avskrivningar	-520	-500
Årets avskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540	-520
Ingående nedskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående redovisat värde	60	80

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 881	873 858
Årets anskaffningar	989	4 289
Försäljningar/utrangeringar	-425	-695
Omklassificeringar	23 549	42 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	943 994	919 881
Ingående avskrivningar	-303 724	-280 766
Försäljningar/utrangeringar	193	239
Årets avskrivningar	-22 975	-23 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 506	-303 724
Ingående nedskrivningar	-52 894	-52 894
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-52 894	-52 894
Utgående redovisat värde	564 594	563 263
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	564 594	563 263
Verkligt värde	573 400	562 000

Beräkning av verkligt värde

Ovanstående värdering av verkligt värde baseras på värdering utförd av en oberoende värderingsman. Värderingen är gjord enligt ortprismodellen.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 673	7 112
Årets anskaffningar	19 352	46 078
Omklassificeringar	-23 726	-42 517
Utgående redovisat värde	6 299	10 673

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	16 658	16 658
Årets anskaffningar	154	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 812	16 658
Ingående avskrivningar	-14 041	-13 258
Årets avskrivningar	-714	-783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 755	-14 041
Utgående redovisat värde	2 057	2 617

Not 13 Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ronneby Brunn AB	100%	100%	100	100
				100
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Ronneby Brunn AB	556494-9393	Ronneby	91	0

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående saldo	7 104	11 238
Återförda skattefordringar	-1 383	-4 134
	5 721	7 104

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

Not 16 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	51 059 784
Årets resultat	3 600 885
	54 660 669
Disponeras så att till aktieägare utdelas (5 000 kr per aktier) I ny räkning överföres	2 500 000
	52 160 669
	54 660 669

Not 17 Aktier

	2016-12-31	2015-12-31
Antal aktier	500	500
	500	500

Not 18 Avsättningar*Pensioner och liknande förpliktelser*

Belopp vid årets ingång	4 231	3 907
Årets avsättningar	748	324
	4 979	4 231
<i>Övriga avsättningar</i>		
Belopp vid årets ingång	1 200	0
Årets avsättningar	1 100	1 200
	2 300	1 200
<i>Specifikation övriga avsättningar</i>		
Avsättning avseende marktäckning av deponi	2 300	1 200
	2 300	1 200

Enligt beslut från Länsstyrelsen har avsättning gjorts för kommande års marktäckning av deponi med förenade jordmassor i Kallinge Företagscentrum.

Not 19 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
Skulder till koncernföretag	50 000	50 000
	450 000	450 000

Not 20 Checkräkningskredit

Beviljad kredit	78 000	78 000
Utnyttjad kredit	55 290	53 659

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	539	602
Upplupna sociala avgifter	215	211
Upplupna räntekostnader	3 732	3 461
Övriga upplupna kostnader	838	939
Förutbetalda hyresintäkter	5 477	3 477
	10 801	8 690

Not 22 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar s k "säkringsredovisning", vilket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultat- räkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 300 000 (250 000). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på 31 839 (28 878) i tecknade avtal.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Särskilda Säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ronneby den 20 februari 2017



Anders Brömée
Ordförande



Hakan Robertsson
2:e vice ordförande



Mats Johansson



Martin Moberg
Martin Moberg



Gilbert Nilsson



Magnus Persson



Olle Olsson
1:e vice ordförande



Jan Olof Ahlström



Tomas Lund



Mikael Mårtensson



Yiva Olsson



Dennis Robérteus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/2 2017.
Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter, org.nr 556077-1072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheters finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 21/12 2017

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



REVISIONEN

Till årsstämman i
AB Ronneby Industrifastigheter
organisationsnummer 556077-1072

Till fullmäktige i Ronneby kommun

Granskningsrapport för år 2016

Jag, av fullmäktige i Ronneby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Ronneby Industrifastigheters verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har under året granskat bolagets interna kontroll mot mutor och oegentligheter. Rapporten har tillställts styrelsen.

Jag har tagit del av revisionsrapport upprättad av auktoriserad revisor.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ronneby den 14 mars 2017

Birger Petersson

Lekmannarevisor Ronneby kommun

Bilagor:

Revisions - PM





ABRI erbjuder service dygnet runt, sju dagar i veckan, året runt. Våra tekniker är specialiserade på b.l.a. värme, ventilation och systematiskt brandskydd.

ABRI:s fastighetsservice består av Thomas, Sam & Tommy

AB RONNEBY INDUSTRIFASTIGHETER
FRIDHEMSVÄGEN 15
372 38 RONNEBY
TELEFON 0457-61 87 00
E-POST INFO@ABRI.SE
WWW.ABRI.SE
ORG NR. 556077-1072

