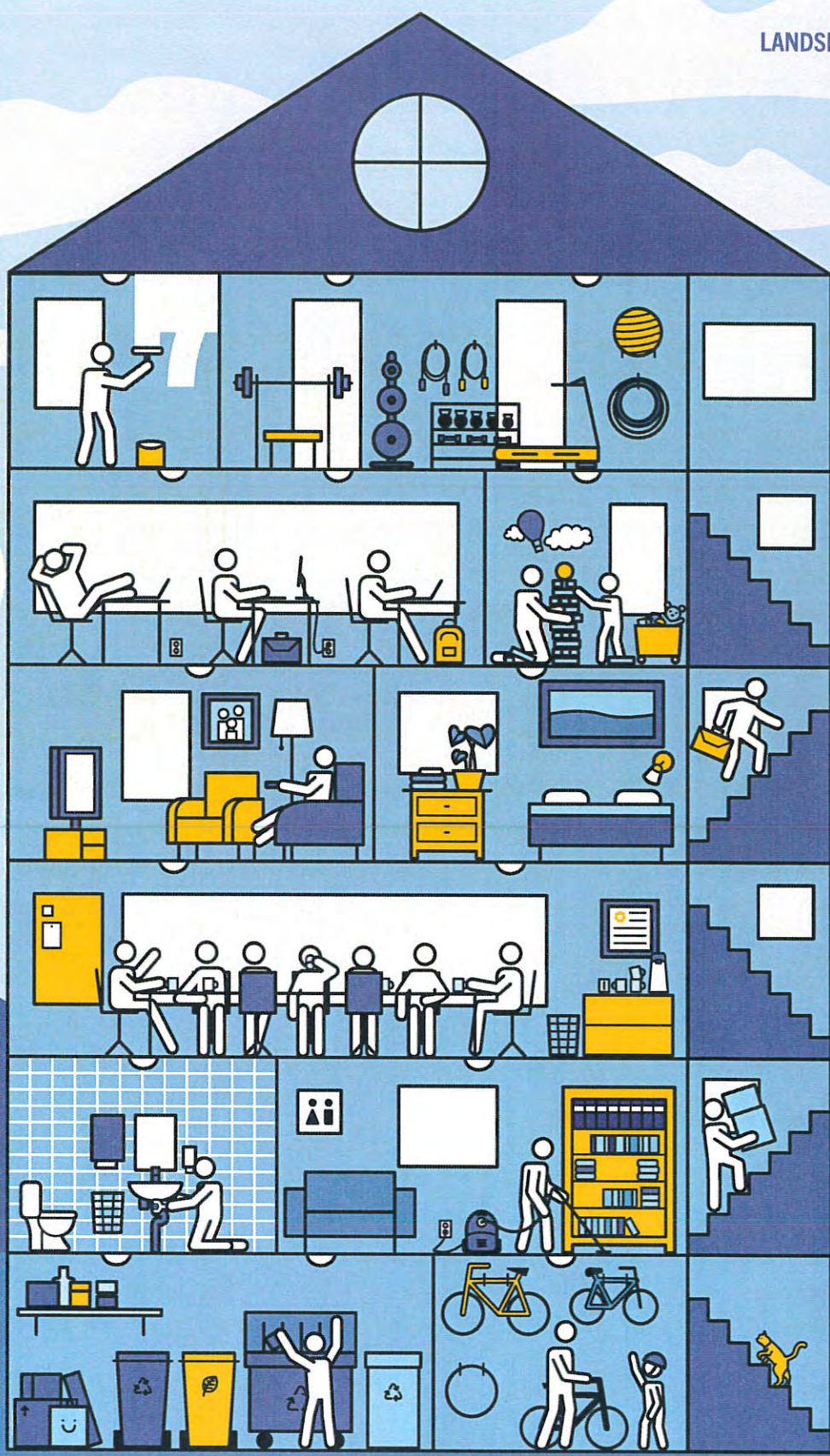


Årsredovisning 2020





Formgivning, text, foto, illustrationer och produktion, Moob





Innehåll

Vd-ord	4
Projekt - Med blicken mot framtiden	6
Boservice - En del av Landskronahems förvaltning	13
Förvaltning - Flexibilitet, ansvar och goda relationer	15
Säkerhet - trygghet och förebyggande	18
LFAB - Samlokaliserad spetskompetens	20
Energianvändning	21
Ekonomi	22
Nyckeltal	24
Förvaltningsberättelse	26
Eget kapital	30
Resultaträkning	32
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Bokslutskommentarer	38
Revisionsberättelse	53
Granskningsrapport	56
Styrelse	57

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen, s.26-52, omfattas av revisorernas granskning.

Ett utvecklande år!

Ett ovanligt och utmanande år har passerat. För oss på Landskronahus, har året inneburit många situationer då vi snabbt fått hitta smarta lösningar på de händelser vi ställts inför. Det har varit både spännande och intensivt. När jag ser tillbaka på allt det som vi klarat av, är jag stolt över vår insats. Vi har haft ett fortsatt fokus på att uppfylla våra ägardirektiv, klarat av våra uppsatta mål samt arbetat klokt och långsiktigt.

Vi utvecklas ständigt som bolag och arbetar gemensamt mot samma mål. Nu återstår det för oss att fortsätta den utveckling vi har påbörjat, trots osäkerheter i såväl marknad som övriga samhällsstrukturer. Vi har utökat, kompletterat och växlat den kompetens vi redan besitter i bolaget, för att anpassa oss till de utmaningar vi behöver fokusera på.

Vi har överträffat våra ekonomiska mål och lyckats uppnå den utveckling vi önskat. Inte minst på stadsdelen Karlslund har vi kommit en bra bit på vägen i vårt arbete. I Karlslund har vi under året dessutom slutfört ombyggnationen av vårt nya huvudkontor och flyttat in där tillsammans med hela vår koncern. Därmed sitter vi i hjärtat av vårt största projekt, där det inom en snar framtid kommer att växa fram fantastiska bostäder i olika upplåtelseformer.

Flera större projekt har under året genomförts. Till dessa hör bland annat Slottsplatsen 30, ombyggnaden av före detta Hotell Öresund (OMS-huset), som skall omvandlas till kontor för stadens omsorgsförvaltning. Det är ett viktigt projekt för såväl stadens verksamhet som vårt nystartade bolag Landskrona Verksamhetslokaler. Den anrika byggnaden är en del av stadens arv och vi har tagit stor hänsyn i att vårda kulturhistoris-

ka intressen.

Vi har även genomfört byggnation av nya lägenheter i Asmundtorp. Ett riktigt spännande projekt, då detta är bolagets första nybyggnation på drygt tio år.

”Vidare är vi rejält förväntansfulla mot den fortsatta utvecklingen av Karlslund!

Vi har verkligen många positiva utmaningar framför oss av olika slag. Vi ser bland annat fram emot detaljplaneförändring i Glumslöv, som för oss möjliggör uppförandet av ytterligare ett trygghetsboende. Vidare är vi rejält förväntansfulla mot den fortsatta utvecklingen av Karlslund!

Under året har vi genom olika typer av åtgärder utvecklat och förbättrat samtliga av våra områden och byggnader. Vi har fått anpassa oss efter såväl pandemi som besparingar, men har ändå lyckats överträffa våra hyresgästers förväntningar på oss som hyresvärd. Det glädjer oss stort, eftersom våra hyresgästers välmående är kärnan i vår verksamhet.

Jag tackar för året som har gått och ser fram emot ännu ett spännande, utvecklande och händelserikt år för Landskronahus!

Mikael Forsberg, vd



Projekt - Med blicken mot framtiden

För Landskronahus projektgrupp har året inneburit en lång rad projekt med stor variation. Oavsett om vi utför planerade underhåll, nybyggen, ombyggnationer eller återställande efter bränder, genomför vi alla projektstegen med stor respekt för alla inblandade. Våra projekt sträcker sig ofta över lång tid vilket ställer krav på smarta planer och goda samarbeten. Samtidigt som vi arbetar för att genomföra våra pågående projekt smidigt och effektivt, är våra planer för ett kreativt och modernt Landskrona ständigt närvarande. 2020 har varit ett spännande år för verksamhetsbenet Projekt och nedan delar vi med oss av ett urval från årets projekt.

Karlslund - Kopparängen/Silverängen Under året har vi färdigställt och flyttat in i vårt nya fina huvudkontor på Emaljgatan 1 i Karlslund. Karlslund är vårt största utvecklingsprojekt genom tiderna och det känns helt rätt för oss att befinna oss mitt i detta spännande och expansiva område.

Året har även inneburit färdigställande av upphandlingen för renovering av vårt första

höghus på Koppargården. Koppargården 1 är det första av sju höghus med 55 lägenheter som skall genomgå omfattande renovering och ombyggnad. I höstas stod upphandlingsprocessen färdig och det vinnande anbudet gick till exploitören NCC som sedan den första december etablerat sig och påbörjat arbetet på platsen. Koppargården 1 kommer att få ny fasad och en utökad balkongyta. Lägenheterna kommer att få helt nya ytskikt, nya kök och



Karlsunds nya lekplats

interiören kommer att ge ett luftigare intryck genom att det öppnas upp i väggen mellan vardagsrum och kök.

Under hösten stod Landskronas största lekplats färdig på Koppargården vilket var ett gemensamt projekt med Landskrona stad. Lekplatsen är ett välbesökt och uppskattat utflyktsmål som bidrar till det omfattande arbete vi är i färd med, att göra hela området till en tryggare plats att leva och bo i.

Den 14 juni upplevde vi dessvärre en stor brand i en av våra fastigheter på Karlslund, Koppargården 25. Branden startade på vinden och alla lägenheterna på översta våningen blev totalförstörda. Tack vare en mycket förtjänstfull insats från hela bolaget och gott samarbete med andra fastighetsägare i staden kunde vi snabbt lösa ersättnings- och provisoriska boenden till alla de drabbade hyresgästerna. Under hösten har vi utfört sanering och uttorkning efter släckningsarbetet, och i slutet av året slutfördes upphandling av en entreprenör som kommer att återskapa fastigheten.





Slottsplatsen 30, Landskrona runt 1900-talets begynnelse

Slottsplatsen 30 (Gamla Hotell Öresund)

Arbetet med byggnaderna på fastigheten av det så kallade OMS-huset (omsorgens hus) som har pågått under året, har gett oss utmaningar som står i stor kontrast till våra nybyggnationer. Det är intressant och lärorikt att arbeta med bevarandeprogram och vi har haft ett nära samarbete med både kulturnämnden och arkeologer. Vi har funnit lämningar i form av bland annat kanonkulor och gamla dolda utsmyckningar på byggnaderna, varav de äldsta uppfördes redan år 1856. Vårt bevarandeprogram innebär att vi gjort vårt yttersta för att återställa husens ursprungliga utseende avseende till exempel färgsättning och fönsteruppdelningar. Att bevara och respektera en byggnad med så stor betydelse för Landskronas arv är mycket viktigt, men har inneburit ett intensivt arbete med en pressad





Slottsplatsen 30, Landskrona idag



Nyrenoverade lokaler i OMS-huset



tidsplan. Vi har stött på överraskningar i varje hörn och det är en stor utmaning att följa de nybyggnadsregler som trots allt faller på en byggnad av denna ålder. Arbetet har inneburit rivning, ombyggnadsarbeten, konstruktionsförändringar, markarbeten, byten av invändiga

ytskikt, installation/ombyggnad av hissar och lyftplattor, nya systembyten av bland annat el, vs och ventilation samt omfattande tak och fasadarbeten. Nu står fastigheten redo för inflyttning under början av 2021.



Nya kvarteret Jäntan, som Serneke kommer börja bygga under 2021



Trygghetsboende

Det detaljplanearbete som vi påbörjade under 2019 för ett nytt trygghetsboende i Glumslöv har fortgått under 2020, och vi har mottagit synpunkter från alla involverade instanser. Vi tar alla önskemål gällande exempelvis teknikaliteter på detaljplanerna i beaktning och arbetar för att skapa så gynnsamma framtidsplaner som möjligt för alla inblandade. Även i centrala Landskrona framskrider arbetet med ett nytt trygghetsboende. Kvarteret Jäntan, som uppförs i samarbete med Serneke, kommer att bli ett nytt spännande område med trygghetsboende i kombination med traditionella lägenhetsformer. Trygghetsboenden bidrar till mer värde i form av ökad gemenskap, sysselsättning och trygghet både för den målgrupp som bor i trygghetsboende och de som lever och verkar däromkring. Kvarteret Jäntan kommer att vara ett stort projekt för oss under 2021 och vi ser framför oss ett spännande område med hög mångfald mitt i Landskronas vackra stadskärna.



Organisten 1 i Asmundtorp

Organisten 1 i Asmundtorp

I Asmundtorp har vi under året arbetat med att bygga två helt nya hus med sammanlagt 23 lägenheter. Själva byggprocessen har fortgått enligt plan men på grund av oförutsedda föroreningar tvingades vi utföra saneringsarbete som försenade vår projektplan med två månader. Vi har haft ett nära samarbete med miljönämnden för att åtgärda föroreningarna på bästa sätt och nu är inflyttning planerad till den 1 mars 2021. De nya lägenheterna ligger i direkt anslutning till våra befintliga fastigheter i kvarteret Organisten i Asmundtorp. Då en av byggnaderna är ett fyravåningshus, kommer det att fungera som ett nytt landmärke i byn. En stor del av byggnadernas konstruktion var

prefabriserad på fabrik och anlände till platsen via lastbil, vilket innebar att vi kunde uppföra ett vädertätat hus på mindre än två veckor. Utöver de nya lägenheterna har vi försett området med 33 nya parkeringsplatser och diverse utemiljöer i form av en lekplats, gräsytor och trädäck. Dessutom får de boende ett modernt och diskret sopsorteringsystem. Avfallscontainrar är nedgrävda i marken så att endast inkast-toppen är synlig. Det motverkar dålig lukt, skadedjur och är ekonomiskt effektivt eftersom de kräver lägre tömningsfrekvens.



Boservice - En del av Landskronahus förvaltning

Boservice ingår i avdelningen Förvaltning och är en utförandeorganisation med kompetenser inom snickeri, ventilation, it och vvs. Under året har de blivit hemmastadda i lokaler på Emaljgatan 7, med fullt utrustat kontor och verkstad. Gruppen utför 75 - 80 procent av de inkommande arbetsordrarna och har således reducerat behovet av externa entreprenörer. Det är ett tätt sammanvätsat team som trivs bra tillsammans och utgör ett viktigt kugghjul inom Landskronahus.

Boservice består av samma kompetenta personalstyrka som tidigare med tillskott av en energiexpert som bland annat hanterar energideklarerationer, besiktningar och mätinsamling. Gruppen lägger stor vikt vid att växa i lagom takt och ha god beläggning för medarbetarna så att alla känner sig trygga i sin arbetssituation. De arbetar löpande med de arbetsordrar som inkommer från områdespersonalen, och har bi-

dragit till betydande kostnadseffektiviseringar. Ett steg i effektiviseringen är satsningen på att utöka fordonsflottan så att alla hantverkare har tillgång till fordon, varav flertalet är eldrivna.

Trots det gångna årets utmaningar i att göra hembesök på grund av den pågående pandemin, har gruppen utfört service till våra hyresgäster i största möjliga mån. Det vidtas åtgärder för att både medarbetare och hyres-

gäster skall känna sig trygga, när hembesök måste genomföras. Det är viktigt för oss att ta hand om våra hyresgäster och se till att de inte står utan nödvändiga faciliteter. Det är en stor del i vårt trygghetsarbete och Boservice möter positiv respons både från kollegor inom koncernen och från hyresgäster.

Under året har gruppen deltagit i arbetet för att kunna implementera ett nytt fastighets-system under 2021. Parallellt med det arbetet planeras det för att skapa underlag för upphandling till att uppdatera hela koncernens

IT-plattform. IT-hantering kommer framöver tillkomma som ytterligare en nisch för Boservice. Gruppens drifttekniker kommer att vara behjälpliga gällande IT-verksamhet av blandad karaktär. Detta skapar smarta synergieffekter, är ekonomiskt lönsamt, samt vidmakthåller och förbättrar koncernens IT-struktur. För Boservice är det ett välkommet tillskott eftersom de trivs med den stora variation av uppgifter som vardagen består av. De hämtar styrka i varandras olikheter och hjälps åt för att fortsätta leverera en hög servicenivå i allt de tar sig för.



Förvaltning - Flexibilitet, ansvar och goda relationer

Avdelningen Landskronahus Förvaltning brinner för att våra hyresgäster ska känna att vi förvaltar deras förtroende, hem och verksamheter med stort ansvar och respekt. Vi är både bostadsbolag och hyresvärd vilket innebär att vår verksamhet går ut på att förse våra hyresgäster med trygghet, samtidigt som vi arbetar för en miljömässigt hållbar framtid. Under året som gått har vi ställts inför helt nya typer av utmaningar än tidigare. Självklart har det påverkat vår verksamhet i både stort och smått. Vi lägger stor vikt vid att skydda både våra boende och våra medarbetare och har satt upp goda rutiner och strategier för detta. Vi har på ett proaktivt vis arbetat med det ärofyllda ansvar som vi anser att det är att vara Landskronas största bostadsbolag. Vi har tagits oss an årets utmaningar i linje med vår sedvanliga strävan om att vara lyhörda, flexibla, kunniga och nyfikna.

En del av maskineriet
Förvaltningen ingår tillsammans med övriga verksamheter i huvudkoncernen Landskronahus. Våra områdeskontor och Boservice hör till förvaltningen och 2020 har inneburit att medarbetarna lärt känna varandra ännu bättre inom organisationen. Vi arbetar kontinuerligt för att anpassa och effektivisera vår verksamhet utefter de förutsättningar vi dagligen ställs inför men även för att vara en trygg och långsiktig hyresvärd. Förvaltningen kan beskrivas som motorn i det maskineri som Landskronahus utgör. Det innebär att det vi arbetar med ständigt måste syfta till att driva maskinen framåt, men att det är helt avgörande att samarbetet mellan avdelningarna fungerar bra. Under året har vi kommit ännu längre fram i vårt arbete med att implementera strukturer och samarbeten mellan avdelningarna. Vi har en effektiv personalstruktur så att rätt person finns på rätt plats, trivs och kan fokusera på sitt kompetensområde. Vi tror att det är av-

görande att trivas och känna trygghet på sin arbetsplats, för att kunna hantera den typen av utmaningar som vi har ställts inför under året på bästa sätt. Det är med stor stolthet vi ser tillbaka på hur våra medarbetare hanterat allt från vardagliga arbetsuppgifter, rådande pandemi och två stora bränder som drabbat våra fastigheter under året. Den första, och mest omfattande, av de två bränderna härjade i ett av våra bostadshus på Koppargården i somras. Då fick vi uppleva hur medarbetare spontant och på eget initiativ dök upp på plats mitt i natten för att hjälpa till. Året har visat oss att med hjälp av flexibilitet, kreativitet och goda relationer, kan vi lösa det mesta tillsammans. På så vis lyckades vi även hitta ersättningslägenheter till de som drabbades av branden trots att det låg utöver vårt ansvar.

Kommunikation

För oss är dialogen med våra hyresgäster mycket viktig. Trots att våra områdeskontor under stora delar av året endast haft möjlig-



het att hålla öppet för bokade besök, har vi haft en bra dialog med både våra boende och medarbetare emellan. Vi ser över möjligheterna att ytterligare förbättra och utveckla tekniska lösningar på alla våra kontor. I Karlslund har vi skapat nytt områdeskontor på Emaljgatan 7, där de numera delar byggnad med Boservice. Vårt nya huvudkontor på Emaljgatan 1 som stod färdigt under året håller på att anpassas med fler digitala lösningar, vilket ger oss möjligheter att vara tillgängliga också när vi måste reducera fysiska möten. Samtlig personal har också gått en utbildning i Microsoft Teams för att vi ska kunna fungera optimalt trots pandemin. Vi har dessutom hunnit med att göra om vår telefonväxel, för att förbättra vårt flöde och öka vår tillgänglighet. Ytterligare åtgärder som skett under året för att förbättra vårt flöde och struktur, är att vi har organiserat om så att kundservice, uthyrning och reception från slutet av året tillhör ekonomiavdelningen. Avflyttningsbesiktning har förvaltningen tagit över, vilket innebär frigjord tid åt uthyrning. Sist men inte minst gällande tekniska lösningar kan nämnas att det gedigna arbete som har lagts ner under slutet av året med förberedelser för att byta ut koncernens

fastighetssystem, börjar närma sig sitt mål. Tidig vår 2021 planerar vi att vara igång med vårt nya fastighetssystem som kommer att underlätta både för oss och våra hyresgäster. Alla medarbetare kommer i princip ha tillgång till fastighetssystemet i sina telefoner. Lösningen kommer att innehålla en app-funktion och användarvänliga digitala tjänster som kommer att erbjuda fantastiskt smidiga lösningar till våra hyresgäster.

Trygghet och inkludering

Eftersom vi har skärpt våra rutiner för att förvalta våra fastigheter på ett tryggt sätt under pandemin, har vi fått begränsa de arbeten vi utför inomhus till de mest nödvändiga. Det innebär att vi under hela året varit i mycket god fas med våra utomhusområden. Vackra och trygga utomhusmiljöer är en viktig del i vårt arbete i att skapa tryggare stads- och boendemiljöer. Vi arbetar kontinuerligt med trygghetsinventeringar av våra områden och utför åtgärdsinsatser kopplade till dessa.

På Emaljgatan 7, alltså det hus på Koppargården som Boservice, områdeskontoret och LFAB under året flyttade in i ska under det kommande året få en ny fasad och uppdaterad



utemiljö. I detta projekt har vi engagerat föreningen LAB (Lära, Arbeta, Bo) i ett konstprojekt som kommer att resultera i målningar som skall smycka fasaden. LAB är ett aktivitetshus och mötesplats för barn i åldrarna nio till tretton som har sin lokal i källaren till en av våra fastigheter. Vi värdesätter att ge dessa barn och ungdomar möjligheter att involvera sig i sitt område. Under det kommande året kommer LAB att flytta upp ur källaren till en ny lokal ovanmarkplan mitt i Karlslund. Där kommer de att dela byggnad med hyresgästföreningen och paraplyorganisationen HELA ideella som ska etablera sig på Karlslund. Vi ser framför oss spännande synergieffekter tack vare denna satsning. Att stödja denna typ av föreningar är en del av vårt arbete att minska och motverka segregation i våra bostadsområden.

Kontinuerligt och långsiktigt

Trots att yttre omständigheter under året har påverkat våra planer, har vi liksom tidigare kontinuerligt utfört förbättringsarbeten på våra fastigheter, samt arbetat på och planerat nya projekt.

Vårt lägenhetsbestånd kommer under 2021

att utökas något, då vi bland annat bygger om Koppargården 29 som tidigare inhyest olika typer av boende i regi av Landskrona stad. Här är vi i färd med att bygga om till lägenheter som planeras vara färdiga för inflytt under våren 2021. I kvarteret Gläntan på Koppargården 31–45 har vi ett antal lägenheter som stått tomma under renovering, som under 2021 ska bli färdiga och i kvarteret Fröjdenborg förtätar vi genom att bygga om lokaler till bostäder. Ute i Asmundtorp är kvarteret Organisten i princip helt färdigställt med 23 nya bostäder på Stationsvägen 10 och redo för inflyttning i början av 2021.

Arbeten på befintliga fastigheter under året inkluderar bland annat vårt stora pilotprojekt på Koppargården 1 där entreprenören etablerat i slutet på 2020 och renoveringsarbete påbörjats.

Vi kan konstatera att 2020 har varit ett år som inte liknat något vi tidigare upplevt, men att vi tack vare goda samarbeten och möjligheter att flexibelt tänka om och burit vårt ansvar som Landskronas största fastighetsförvaltare.

Säkerhet - trygghet och förebyggande

I början av året utökades satsningen inom Landskronahus på det säkerhets- och trygghetsarbete som hade påbörjats under 2019. En del av detta arbete kom även att inkludera koordinationen av koncernens coronahantering. Säkerhetsarbetet har tagit rejäl fart och ger goda resultat i vårt viktiga trygghetsarbete.

Under året har det utformats en plan för utbildning inom säkerhetsområdet för all personal, som planeras genomföras under det kommande året. Dessutom har ett avtal och en plan för incidentberedskap med start första januari 2021 tagits fram för att stärka förmågan att hantera hot eller våld mot personalen. Det har även arbetats fram en mall och rutiner för polisanmälningar. Vi har förmåga att utföra brottsplatsundersökningar och spårsäkring i bolaget och utgångspunkten är att alla brott mot Landskronahus eller dess personal skall polisanmälas. Vårt nya huvudkontor har ett gott säkerhetsskydd och vi har sett över våra övriga lokaler för att även där öka säkerheten ytterligare. Under året har vi hanterat flera mål mot gärningsmän och linjen är att vi ska driva ersättningsanspråk mot de som döms för brottslighet som drabbar Landskronahus.

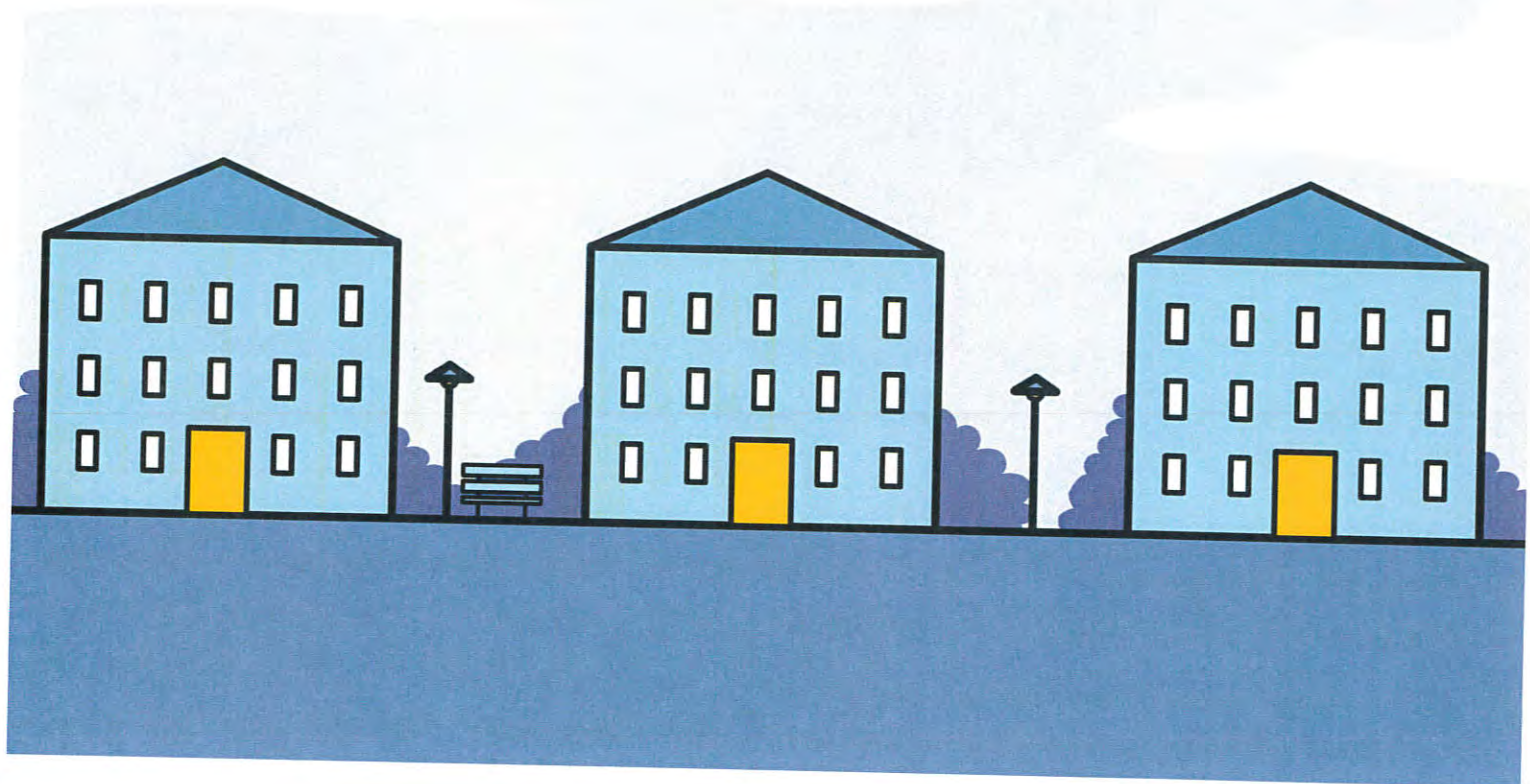
Goda samarbeten

Landskronahus samverkar med både polisen och staden för att skapa ökad trygghet i Landskrona. Vi rapporterar veckovis en läges-

bild över våra områden till stadens trygghetsamordnare och deltar aktivt i stadens EST (Effektiv Samordning för Trygghet i Landskrona) samarbete. Under våren genomfördes en lagstadgad risk- och säkerhetsanalys av Landskronahus i samarbete med staden och tillsammans med polisen har det under sommaren även gjorts en översyn av de närbutiker som finns i våra fastigheter. Samarbetet med både stad och polis fungerar bra och vi ser fram emot ett år med fortsatt gott samarbete och goda resultat.

Trygga områden

Under året har ett flertal kontroller av fastigheter och områden genomförts som sedan har legat till grund för åtgärdsförslag för ökad säkerhet och trygghet i respektive område. Vi har även arbetat fram nya riktlinjer för störningshantering och under året tillämpat dessa. Gällande stadsdelen Öster har vi tillsammans med polisen och Landskrona stad arbetat fram en plan för att skapa ökad trygghet. Planen blev färdig under våren och sedan dess har flera samordnade åtgärder genomförts. Det inkluderar bland annat



översyn och förbättring av kameraövervakning i våra fastigheter samt kontinuerligt brottsutredande arbete tillsammans med polisen. På Koppargården har vårt säkerhetsarbete fortsatt att utvecklas vilket bland annat inneburit gemensamma kontroller med polisen av lokaler och fordon. Ett nytt parkeringsavtal har tagits fram och är under införande i syfte att få bort alla målvakts- och skrotbilar från området. Vi har sett över och tagit kontroll över lokaler och förråd, där det varit oklart vem som använder dessa, samt städat skyddsrum och andra källarlokalerna och säkrat upp från otillåtet användande. Efter branden i en fastighet på Koppargården i juni tog vi fram en plan på hur brandsäkerheten för övriga höghus i området skall förstärkas. Planen innebär bland annat kameraövervakning och kontinuerlig brandsyn på vindarna och har implementerats under hösten.

Korrekta uthyrningar

Vi har samarbetat med en extern konsult för att undersöka förekomsten av och utreda oriktiga andrahandsuthyrningar. Nya riktlinjer har satts för hantering av ansökningar med misstänkt falska handlingar och under året implementerades dessa. Vi ser fram emot ett nytt år med en fortsatt satsning på säkerhetsarbete för ett tryggt Landskronahus i alla led.

LFAB - Samlokaliserad spetskompetens

LFAB (Landskrona Fastighetsförvaltning AB) består av tre verksamhetsben; administration/förvaltning, drift, och teknik. Avdelningen utgör stadens kompetens inom fastighet och ansvarar för teknisk förvaltning, anpassning och teknisk drift av fastigheter med kommunala verksamheter. Som en del av Landskronahus kommer dessa specialkompetenser till god nytta för både staden och koncernen Landskronahus.

En stor del av LFAB:s arbete under 2020 har bestått av att arbeta med avdelningens underhållsplaner. Under året har underhållsplaner realiserats för 50 miljoner kronor, som till viss del bestod av tidigare års överskott av budget. Tack vare nya rutiner har inarbetats så hann avdelningen med stora insatser gällande underhåll och utförande av önskade åtgärder. Planerna för LFAB:s ordinarie underhållsbudget på 30 miljoner kronor per år är redan satt för de kommande två åren, vilket innebär att arbetet ligger i mycket god fas.

Den höga effektiviteten under året är ett tecken på att det förvaltningsavtal som reviderades under 2019, fungerar bra för verksamheten. Avdelningen jobbar på enligt avtalet och har ett gott samarbete med såväl staden som övriga kollegor inom Landskronahus. Avtalet ger goda möjligheter att fokusera på kärnverksamheten och påverka verksamhetsplanerna internt. Den pågående pandemin har av förklarliga skäl tvingat avdelningen att anpassa sitt arbetssätt och förändra de ursprungliga planerna. Trots dessa utmaningar så finns det tillfredsställelse med den effektivisering så finns det en tillfredsställelse med den effektivisering som är gjord och att organisationen nu är mer stabil.

Några av de förändringar som skett under året som påverkat LFAB, är att avdelningen har en ny beställarorganisation. Staden har fått en

ny fastighets-/lokalförsörjningschef och en ny stadsdirektör. Samarbetet fungerar mycket väl och båda parter tar vara på varandras kompetenser. Även samarbetet med upphandlingsenheten inom staden fungerar fint och tack vare nya rutiner även där, så kommer upphandlingar ut i god tid. Dessutom har avdelningen under året flyttat in i koncernens nya huvudkontor på Emaljgatan 1 i Karlslund. Där ges en möjlighet att lära känna övriga kollegor inom koncernen bättre. Den bolagiseringsprocess som ledde till att LFAB blev en del av koncernen Landskronahus har fallit mycket väl ut.

LFAB:s medarbetare besitter gedigen kompetens gällande förvaltning och drift av stadens verksamhetslokaler. Att hantera stadens fastighetsekonomi är ett stort ansvar som ställer höga krav på kompetensen hos avdelningens förvaltning och administrationen. Denna kompetens, i kombination med kompletta specialkunskaper inom teknisk förvaltning, är en stor tillgång för Landskronahus. Den specialiserade kompetensen inkluderar brand, ventilation, systematiskt brandskyddsarbete, vitvaror, energi och säkerhet. LFAB:s största styrkor är att placera rätt resurs på rätt uppgift och att medarbetarna trivs bra tillsammans. På så vis dras störst nytta av medarbetarnas kunskap och erfarenhet och att den dagliga driften och avdelningens uppdrag utförs på så bra vis som möjligt.

Energianvändning

Energianvändning

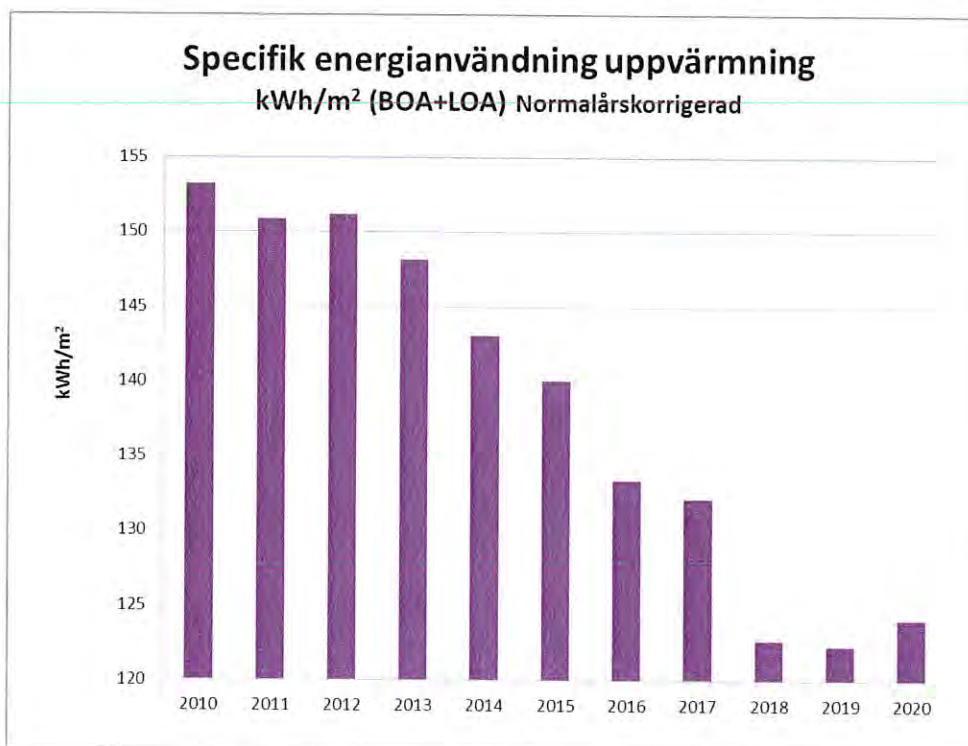
Av samhällets totala energianvändning så står fastighetssektorn för en väsentlig andel. För Sveriges del utgör denna andel ca 40 %. Att minska energianvändningen samt öka andelen förnyelsebar energi är en väsentlig uppgift för att nå de långsiktiga klimatmålen. Landskronahus arbetar aktivt för att förbättra energiprestandan i vårt fastighetsbestånd. Uppkomsten och själva samhällsspridningen av Covid-19 har tyvärr även påverkat vårt energiarbete negativt. Effektiviseringsprojekt som innefattar ingrepp i boendemiljön har p.g.a. problem med tillgänglighet blivit tvungna att pausas och läggas på is. Vi ser dock med stor tillförsikt framemot att med kraft fortsätta detta arbete när situationen så tillåter. De delar av effektivisering som innefattar optimering av fastighetsautomation fortlöper oförtrutet. Den kraftigt ökade hemmanärvaron av våra hyresgäster i samband med pandemin har medfört en högre energiförbrukning. Framst handlar det om ökning av kall och varmvatten. Detta anses temporärt och bedöms återgå till normala värden.

Mål

För att uppnå visionen för år 2050** gällande nettoutsläpp och energianvändning krävs ett omfattande energiarbete. Ett etappmål på vägen har varit "att reducera växthusgaser och energianvändningen samt att höja andelen förnybar energi. Energianvändningen för 2020 ökade från 122,3 till 124,1 kWh/m² jämfört med 2019. Ökningen utgör 1,8 kWh/m² (+1,5 %) i vårt fastighetsbestånd. Vattenförbrukningen har under senaste året ökat med hela 6,3 %.

*Energimyndighetens statistik över energiläget i Sverige (total slutlig användning per sektor).

**2009 fastställde EU målsättningen att unionen år 2050 ska ha minskat utsläppen av växthusgaser med 80–95 procent till 2050 jämfört med 1990 års nivåer. Sveriges riksdag satte som mål att energianvändning i bostadssektorn ska minska med 50 procent till år 2050. Visionen är att Sverige år 2050 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären. Ett förverkligande av visionen kräver långsiktighet och ska konsekvent eftersträva de mest kostnadseffektiva lösningarna



Nästa steg

Strävan att förbättra vår energiprestanda måste ständigt hållas i fokus om vi ska lyckas uppnå de långsiktiga målen till 2050. Nästa delmål gäller för de kommande 3 åren, 2021 t.o.m. 2023.

Målet är att ytterligare minska 1-2 % per år och totalt under 2023 uppnå en 25 procentig besparing av Landskronahus fastigheters energianvändning gentemot 2010 års nivå.

Ekonomi

Finans

För koncernen Landskronahus uppgick räntekostnaderna under året till totalt 6,6 (4,7) mkr. Lånevolymen uppgick vid årsskiftet till 918,5 (768,6) mkr. Checkräkningskrediterna nyttjades inte per den 31/12 och krediterna var fördelade på 7 (7) krediter hos 2(2) långgivare.

Resultat

Resultat efter finansnetto för koncernen uppgick till 50,2 (26,5) mkr och årets resultat efter skatt blev 46,1 (27,3) mkr. Koncernens nettoomsättning uppgick till 280,7 (254,0) mkr.

Hyresnivån för bostäder var vid utgången av 2020 i genomsnitt 1 126 (1 106) kr per kvm inkluderat avgift för kabel-TV. Uthyrningsgraden för bostäder är i genomsnitt 99,8 (99,7) % och för kommersiella lokaler är motsvarande siffra 86,5 (95,1) %.

Driftnettot, dvs. resultat före avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat uppgår för koncernen till 116,6 (75,6) mkr. Driftkostnaderna uppgår totalt till 121,4 (123,9) mkr och fördelar sig enligt följande:

Driftskostnader 2020 (koncernen)	2020	2019
Skötsel	21,1	20,3
Reparationer	12,9	17,8
Administration	31,7	29,0
Värme	20,9	21,6
El	8,8	9,0
Vatten	10,4	10,1
Sophantering	5,7	5,7
Övriga driftkostnader	9,9	10,4
Totalt	121,4	123,9

Soliditeten uppgår till 46,5 (49,8) % och den justerade soliditeten är 65,5 (69,7) %. I justerad soliditet beaktas även det marknadsmässiga övervärdet på fastigheterna. Direktavkastningen på totalt kapital uppgår till 7,1 (5,4) % och direktavkastning på marknadsvärdet 5,4 (3,7) %.

Koncernens kostnad för underhåll motsvarar 114 (165) kr/kvm. Därav står det planerade underhållet, som utförs i ombyggnadsprojekt, för 62 (83) kr/kvm.

Driftnetto exkl. planerat underhåll är 442 (419) kr/kvm. Inklusivt planerat underhåll uppgår det till 380 (336) kr/kvm. (I årets siffror är försäkringsersättningen för återställandet av brandskadade byggnadskomponenter på Koppargården 25 exkluderad då det görs en avsättning till ersättningsfond med motsvarande belopp.)

Underhåll och investeringar

De totala underhållskostnaderna uppgår för koncernen till 25,4 (37,0) mkr. Därav utgör 13,7 (18,6) mkr planerat underhåll i ombyggnadsprojekt. Större projekt som är genomförda under året och som har medfört en viss andel underhållskostnader är återställandet av fuktskadade lägenheter på Kopparängen 3 och totalrenoveringen av Östra Förstaden 37.

Investeringar i byggnader och pågående ny-, om och tillbyggnader uppgår till 201,5 (138,7) mkr. Investeringarna fördelar sig enligt följande:

	2020	2019
Badrumsrenovering	2,8	12,9
Totalombyggnad lägenheter	40,6	31,3
Nyproduktion	46,8	4,9
Tak, fönster och fasad	3,6	7,4
Lokalombyggnader	93,6	74,1
Diverse fastighetsinvesteringar	14,1	8,1
Totalt	201,5	138,7

Fastighetsvärdering

Koncernen har värderat hela sitt fastighetsbestånd under året. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet. Avdrag görs sedan för underhållsbehov, totalt sett på ca 75,9 mkr.

Värderingen visar på ett övervärde på 1 051 mkr efter hänsyn taget till beräknat underhållsbehov.

Förutsättningar fastighetsvärdering	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Värdetidpunkt	31 dec 2020	31 dec 2019
Kalkylperiod	10 år	10 år
Inflation per år	2%	2%
Hyesutveckling per år	2%	2%
Utveckling av drift- och underhållskostnader per år	2%	2%
Ombyggnad/Underhåll	75,9 Mkr	74,7 Mkr
Vakansgrad bostäder	2%	2%
Direktavkastningskrav	4,0 - 7,0 %	4,0 - 7,0 %
Kalkylränta	6,0 - 9,0 %	6,0 - 9,0 %
Bokfört värde (Mkr)	1 336	1 235
Marknadsvärde (Mkr)	2 387	2 358
Övervärde (Mkr)	1 051	1 123

Risk och känslighetsanalys

Hyesutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Förhandling av 2021 års hyror är avslutad och med start i februari höjs hyrorna med 0,65 %. Lokalhyrorna förhandlas individuellt.

Vakans

Vakansgraden i koncernen är låg framförallt gällande bostäder. 2020 är den 0,2 (0,3) % för bostäder.

Räntekostnader

Räntekostnaden är låg till följd av rådande lågräntemiljö och det lär med största sannolikhet att bestå även under 2021. Ränterisken bedöms därmed vara låg. Med ränterisken avses känsligheten för förändringar i räntan.

Känslighetsanalys.

Följande faktorer har stor påverkan på koncernens ekonomiska utveckling.

- Hyresutveckling för bostäder +/- 1% ger +/- 2,0 mkr
- Hyresutveckling för lokaler +/- 1% ger +/- 0,4 mkr
- Driftskostnadsutvecklingen +/- 10 kr/kvm ger +/- 2,2 mkr

Nyckeltal

NYCKELTAL	Bokslut 2020	Bokslut 2019
LÖNSAMHET		
Direktavkastning på totalt kapital %	7,1	5,4
Direktavkastning på marknadsvärde %	5,4	3,7
Räntabilitet totalt kapital %	3,1	1,9
FINANSIERING		
Soliditet %	46,5	49,8
Justerad soliditet %	65,5	69,7
Räntetäckningsgrad %	1 885	1 868
Medelränta %, per 31/12	0,55	0,66
Räntebindning, år	0,53	1,01
Kapitalbindning, år	2,19	1,67
Antal lån	7	7
FÖRVALTNING		
Hyra bostäder, kr per kvm	1 126	1 096
Hyra lokaler, kr per kvm	936	923
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder %	0,2	0,3
Lämnade rabatter bostäder %	0,5	0,7
Vakansgrad lokaler %	13,5	4,9
Underhållskostnad, kr per kvm	114	165
Driftkostnad inkl. adm, kr per kvm	596	604
Driftnetto exkl. plan uh, kr per kvm	442*	419
Planerat uh, kr per kvm	62	83
Driftnetto inkl. plan uh, kr per kvm	380*	336

* Exklusive försäkringsersättning för återställandet av brandskadade komponenter på Koppargården 25 då en avsättning till ersättningsfond är gjord med motsvarande belopp.

Definitioner

Direktavkastning totalt kapital

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader och central och försäljningsadmin i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Direktavkastning marknadsvärde

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader och central och försäljningsadmin i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna.

Räntabilitet totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och räntekostnader i % av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver (78,6 %) i % av balansomslutningen vid årets slut.

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver (78,6%) och övervärde fastigheter i % av balansomslutningen vid årets slut inklusive övervärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster, avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat med tillägg för ränteintäkter och räntebidrag i relation till räntekostnader.

Hyra bostäder

Utgående medelhyra exklusive tillval.

Hyra lokaler

Lokalhyra i relation till vägd lokalyta.

Vakansgrad uthyrningsbara bostäder

Hyresbortfall för uthyrningsbara bostäder i % av bostadshyror (uthyrningsbara).

Lämnade rabatter bostäder

Lämnade rabatter i % av bostadshyror (uthyrningsbara).

Vakansgrad lokaler

Hyresbortfall i % av lokalhyror.

Underhållskostnad

Underhållskostnader inkl hyresgäststyrt underhåll i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

Driftkostnad inkl adm

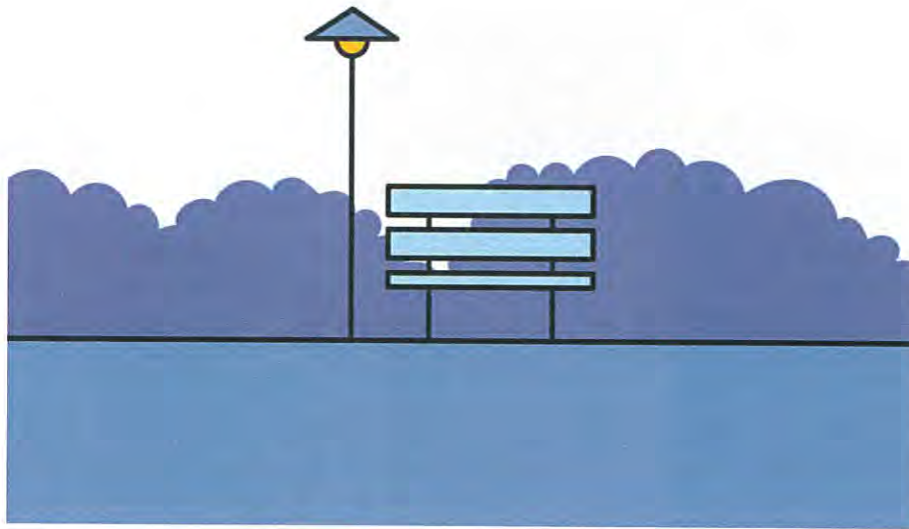
Driftkostnader samt centrala försäljnings- och administrationskostnader i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

Driftnetto

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

Driftnetto exkl plan uh

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader, andel i intresseföretags resultat och planerat underhåll i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget är moderbolag i Landskrona stads kommunala fastighetskoncern, och ska äga och förvalta aktier och andelar i Landskrona stads hel- och delägda dotterbolag. Dotterbolagen i sin tur äger och förvaltar fastigheter i Landskrona stad med omnejd.

Styrelsen utses av Landskrona stad. Sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Styrelsen är vald till och med årsstämman 2021.

Ägardirektiv

Bolaget ska i egenskap av moderbolag i fastighetskoncernen säkerställa att ägardirektivet följs. Ägardirektivet ligger till grund för Landskronahus och koncernbolagens verksamhet. Tillsammans med vision, affärsidé, mål, värdegrund, organisation och syn på hållbarhet, samt signaler från omvärlden lägger ägardirektivet grunden för koncernens arbete.

Ägardirektivet har olika bäring inom koncernens fyra bolag och tar sig olika uttryck i dem.

På ett övergripande plan framgår det att bolaget ska:

- Verka för att utveckla stadsdelen Karlslund, och bidra till att bryta en negativ trend med diverse sociala problem.
- Bidra till stadens utveckling genom att aktivt arbeta för att skapa en bättre balans mellan olika upplåtelseformer.
- Utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter för stadens behov.
- Äga och förvalta minst 20 procent av det totala utbudet av hyresbostäder i Landskrona.
- Följa den uthyrningspolicy som antagits av Landskrona Stadsutveckling.

Därtill har styrelsen Landskronahus AB i uppdrag att skapa en organisation som är anpassad till bolagets förutsättningar.

Värdegrund - RAKT

Värdegrunden förklarar varför koncernen finns och ska visa vägen i allt arbete. Värdeorden som är en del av värdegrunden beskriver hur vi ska bete oss mot varandra samt mot våra kunder och vår övriga omvärld. Det innebär att vi i vårt dagliga arbete jobbar hårt för att nå framgång och håller vad vi lovar, tar ansvar, håller hög kvalitet och samarbetar med respekt för varandra. På det viset kan vi ligga i täten för att realisera Landskronas potential.

Resultat: Vi håller vad vi lovar genom att leverera rätt saker, på rätt sätt och i rätt tid. Genom vår professionella leverans bygger vi förtroende, tillit och resultat.

Ansvar: Vi har öppet sinne och ärliga avsikter i vår raka och tydliga kommunikation. Vi tar ansvar genom att leverera hög kvalitet med stort engagemang. Vi lyssnar och återkopplar. Vi behandlar varandra med omtanke och ger varandra utvecklande feedback och uppskattning. Vi har stor respekt för varandras olikheter.

Kvalitet: Vi är Landskronas bäst samlade fastighetskompetens. Vi arbetar med ständig utveckling och bemöter våra kunder med hög social och yrkesmässig kompetens.

Tillsammans: Genom samarbete uppnår vi resultat och bra relationer. Med ett utbyte av erfarenheter och kompetens levererar vi alltid tjänster av hög kvalitet. Delaktighet är viktigt för oss.

Vision

Vi har en ledande roll och realiserar Landskronas potential genom att skapa attraktiva bostäder och lokaler att bo och verka i.

Affärsidé

Förädla fastigheter i Landskrona stad genom professionell förvaltning, utveckling, service och skötsel.

Ägarförhållanden

Landskronahus AB ägs till 100 % av Landskrona Stadshus AB, 559094-8344.

Koncernens bolag och uppdrag

Karlslunds Bostadsutvecklings AB utvecklar och förändrar kvarteren Kopparängen och Silverängen. Bolaget ska bidra till att öka tryggheten och säkerheten i området genom att arbeta för att öka mångfalden av upplåtelseformer och skapa ett socialt hållbart bostadsområde

Landskrona Fastighetsförvaltning AB utvecklar och förvaltar fastigheter på uppdrag av Landskrona stad och ska bidra till effektiv fastighetsdrift.

AB Landskronahem är ett ledande och affärsdrivande bostadsföretag som erbjuder ett välskött och varierat utbud av bostäder i Landskrona. Med cirka 2 700 lägenheter är AB Landskronahem ett av Landskronas ledande bostadsföretag. Bolaget förvaltar även cirka 140 kommersiella lokaler.

Landskrona Verksamhetslokaler AB utvecklar, äger och förvaltar samhällsfastigheter för stadens behov.

Förstärkt uppsiktsplikt och intern kontroll

Den förstärkta uppsiktsplikten avser sådan kommunal företagsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform och är ett del- eller helägt kommunalt bolag. Det är styrelsen för det kommunala bolaget som i denna bestämmelse ålagts att bedöma och pröva om den verksamhet som bolaget bedrivit, under föregående kalenderår, varit kommunalrättsligt kompetens enligt, d v s har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med kommunallagens 6 kapitel § 1a. Om styrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Internkontrollreglementet som är fastställt av kommunfullmäktige, reglerar bland annat att nämnderna och de kommunala bolagen årligen ska göra en samlad bedömning i form av en bruttolista av den interna kontrollen som värderas med hjälp av väsentlighets- och riskanalyser. Den interna kontrollen ingår i fullmäktigeplanen som är kommunens styrmodell.

Landskronahus AB inklusive dotterbolag är helägda kommunala bolag. Landskronahus ABs styrelse har i sin

bedömning kommit fram till att koncernens verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Koncernen Landskronahus har under året i samråd med moderbolaget Landskrona Stadshus AB dessutom antagit nya riktlinjer utvecklade av moderbolaget som anger hur arbetet med intern kontroll ska bedrivas. Det övergripande syftet med de nya riktlinjerna är att harmonisera koncernens rutiner för styrning, uppföljning och kontroll avseende arbetet med intern kontroll med den arbetsmetodik som tillämpas av kommunstyrelsen och nämnderna. En grundbult i riktlinjerna är utformningen av ändamålsenliga väsentlighets- och riskanalyser i kombination med en plan för intern kontroll. Implementeringen av dessa nya styrdokument har påbörjats och kommer att fortskrida under 2021 för att slutligen resultera i den avrapportering som görs i slutet av året.

Framtida förväntad utveckling

Bolagets verksamhet förväntas vara oförändrad det närmsta året.

Finansiell riskhantering

Bolaget följer de finansiella riktlinjer med tillhörande placeringspolicy som har utfärdats av Landskrona Stadshus AB. Riktlinjerna reglerar bl.a. hur ränterisk och upplåning ska hanteras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april 2020 avyttrade AB Landskronahem fastigheten Kopparängen 1 till dotterbolaget Karlslunds Bostadsutveckling AB via en fastighetsreglering. Kopparängen 1 införlivades i samband med fastighetsregleringen i fastigheten Kopparängen 3

I juni 2020 uppstod en brand på adressen Koppargården 25, som är en del av fastigheten Kopparängen 3. Branden medförde stora skador på byggnaden och ett omfattande saneringsarbete har utförts under hösten. Återställandet av brandskadade byggnadskomponenter kommer att pågå under större delen av 2021.

Branden har ur ett bokföringsmässigt perspektiv fått ett antal konsekvenser. En försäkringsersättning har bokats upp med 33 927 tkr under övriga intäkter. Vakanser har uppstått med 2 177 tkr och utrangeringar av brandskadade byggnadskomponenter påverkar resultatet med 1 342 tkr. Utöver det så har även kostnader bokförts med 321 tkr som ej täcks av försäkringsersättningen.

Ytterligare en brand uppstod i november 2020 på fastigheten Neptun 29, vilket även det har medfört ett omfattande saneringsarbete. Återställandet av brandskadade byggnadskomponenter kommer att pågå en bit in på 2021.

UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

Koncernen

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	280 774	254 031	-
Rörelseresultat	56 781	31 331	-
Resultat e. finansiella poster	50 151	26 504	-
Balansomslutning	1 913 820	1 713 352	36 064

Moderföretaget

(Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	313	-	-
Rörelseresultat	-525	-367	-
Resultat e. finansiella poster	9 202	9 342	-
Balansomslutning	852 409	493 039	36 064

Personal

Moderbolaget har inga anställda. Samtliga anställda in koncernen finns i dotterbolaget AB Landskronahem och Landkrona Fastighetsförvaltning AB.

Förslag till Vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	99 753
Årets resultat	10 000 000
	10 099 753

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	10 000 000
I ny räkning balaseras	99 753
	10 099 753

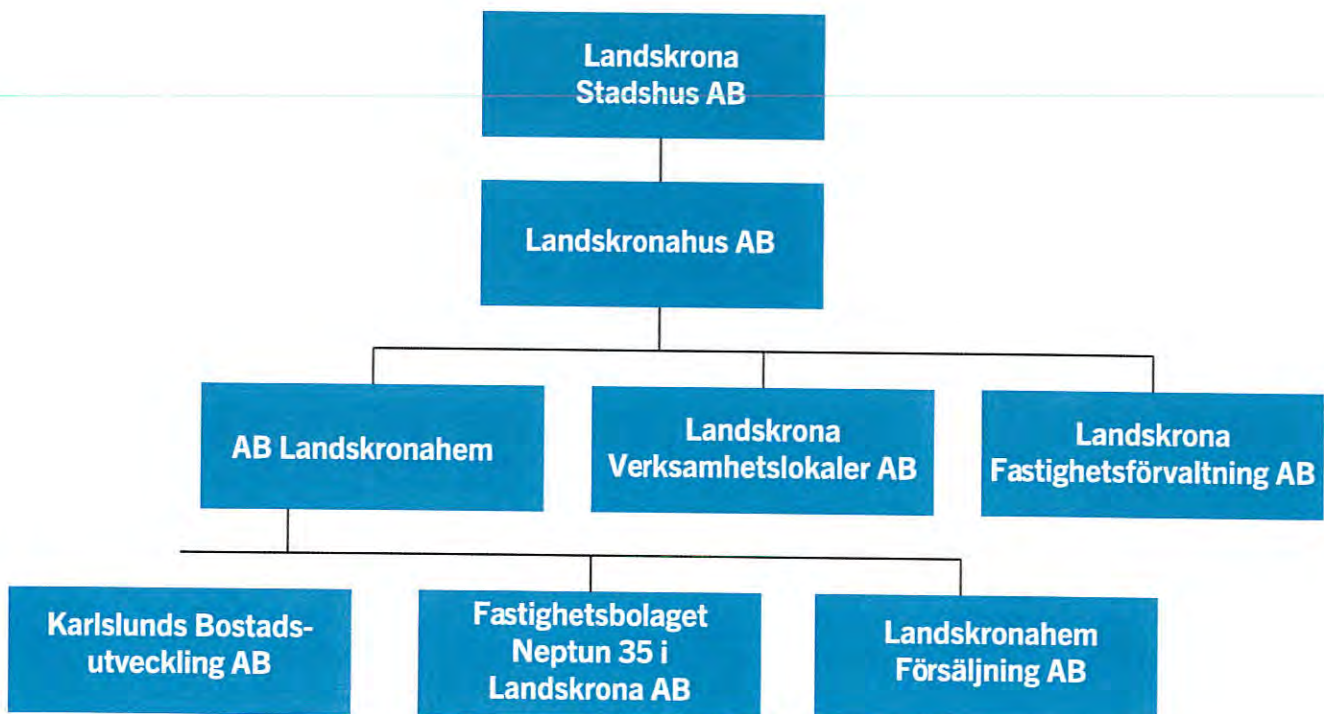
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den av styrelsen föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 38,8 % från 68,3 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med föreslaget belopp är försvarlig med hänsynstagande till de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Härvid har styrelsen även tagit hänsyn till de krav som koncernverksamhetens art och omfattning samt risker ställer på koncernens egna kapital och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Även med beaktande av den föreslagna utdelningen kan moderbolaget förväntas kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och utdelningen påverkar inte negativt moderbolagets förmåga att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Sammanfattningsvis konstaterar styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i aktiebolagslagen 18 kap. 4 § jämförd med 17 kap. 3 § andra och tredje styckena.

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2019	200	-	-	200
Årets resultat			27 273	27 273
Transaktioner med ägare:				
Förvärv av dotterföretag från närstående		499 761	-	499 761
Nyemission genom kvittning av skuld	326 587	-	-	326 587
Utgående balans per 31 december 2019	326 787	499 761	27 273	853 821

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2020	326 787	499 761	27 273	853 821
Årets resultat			46 121	46 121
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare			-10 000	-10 000
Utgående balans per 31 december 2020	326 787	499 761	63 394	889 942

I januari 2019 förvärvade Landskronahus AB dotterföretaget AB Landskronahem från ägarbolaget Landskrona Stadshus AB. Förvärvet skedde mot en köpeskilling motsvarande bokfört värde på andelarna i Landskrona Stadshus AB. Då transaktionen är en närståendetransaktion (common control) reglerar inte redovisningsregelverket K3 hur sådan redovisning ska ske. Den del som det förvärvade egna kapitalet i AB Landskronhemkoncernen översteg anskaffningsvärdet på andelarna har därför redovisats direkt mot eget kapital som Övrigt tillskjutet kapital.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2019	200	-	-		200
Årets resultat			10 100		10 100
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission genomg kvittning av skuld	326 587	-	-		326 587
Utgående balans per 31 december 2019	326 787	-	10 100		336 887

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2020	326 787	-	10 100		336 887
Disposition av föregående års resultat		10 100	-10 100		
Årets resultat			10 000		10 000
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Utdelning till ägare		-10 000			-10 000
Utgående balans per 31 december 2020	326 787	100	10 000		336 887

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Hysesintäkter	3,4	225 903	234 669
Övriga intäkter	5	54 871	19 362
Nettoomsättning		280 774	254 031
Driftskostnader		-121 368	-123 867
Underhållskostnader		-25 440	-37 024
Fastighetsskatt		-5 844	-5 741
Av- och nedskrivningar		-43 201	-42 811
Summa fastighetskostnader		-195 853	-209 443
Bruttoresultat		87 530	44 588
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	8	-11 576	-11 941
Övriga rörelsekostnader	9	-16 564	-1 316
Rörelseresultat	6,7	56 781	31 331
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	88	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	90	120
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-6 808	-4 947
Resultat efter finansiella poster		50 151	26 504
Skatt på årets resultat	13	-4 030	769
ÅRETS RESULTAT		46 121	27 273

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Övriga intäkter		313	-
Nettoomsättning		313	-
Försäljningskostnader			
Centrala försäljnings- och administrationskostnader		-838	-367
Rörelseresultat	6,7	-525	-367
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i koncernföretag	14	10 000	10 100
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	2 607	-
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-2 880	-391
Resultat efter finansiella poster		9 202	9 342
Erhållet koncernbidrag	15	798	758
Resultat före skatt		10 000	10 100
ÅRETS RESULTAT		10 000	10 100

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	1 445 349	1 352 449	-	-
Markanläggning	17	12 575	15 171	-	-
Maskiner och inventarier	18	4 864	2 831	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	201 880	147 493	-	-
		1 664 668	1 517 944	-	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	358 347	358 347
Fordringar hos koncernföretag	21	-	-	480 440	48 284
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 130	1 200	-	-
Summa Anläggningstillgångar		1 665 798	1 519 144	838 787	406 631
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		6 071	3 080	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	5	11 543	11 158
Aktuella skattefordringar		851	344	-	-
Övriga fordringar	23	206 005	3 408	2 079	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	35 076	11 415	-	250
		248 003	18 252	13 622	11 408
Kassa och bank		19	175 956	-	75 000
Summa omsättningstillgångar		248 022	194 208	13 622	86 408
SUMMA TILLGÅNGAR		1 913 820	1 713 352	852 409	493 039

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2020	2019	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	25	326 787	326 787	326 787	326 787
Övrigt tillskjutet kapital		499 761	499 761	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		63 394	27 273	-	-
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust				100	-
Årets resultat				10 000	10 100
Summa Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		889 942	853 821	336 887	336 887
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	26 303	21 826	-	-
Övriga avsättningar		369	576	-	-
		26 672	22 402	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	8 478	8 543	-	-
Skulder till koncernföretag		715 000	510 000	515 000	154 844
		723 478	518 543	515 000	154 844
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		65	65	-	-
Leverantörsskulder		37 222	33 006	-	176
Skulder till koncernföretag		202 694	257 787	472	1 118
Aktuella skatteskulder		766	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 075	4 411	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	29 906	23 317	50	14
		273 728	318 586	522	1308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 913 820	1 713 352	852 409	493 039

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	56 781	31 331
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Av- och nedskrivningar	43 277	42 913
Realisationsresultat	-	-15
Utrangeringar	16 614	988
Avsättningar	-207	576
Erhållen ränta	92	120
Erlagd ränta	-6 361	-4 500
Betald inkomstskatt	259	-544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110 455	70 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-	283
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	- 229 243	6 981
Minskning(-)/ökning(+) rörelseskulder	9 375	3 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 327	82 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av fastighetsrörelse	-	94 973
Investering i byggnad, mark och markanläggning	-204 599	-150 599
Förvärv av inventarier	-2 016	-1 676
Försäljning av inventarier	-	127
Förändring finansiella anläggningstillgångar	156	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 459	-57 175
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	150 000	115 000
Amortering av lån	-65	-65
Utbetald utdelning	-10 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	139 935	114 935
Årets kassaflöde	-175 937	139 892
Likvida medel vid årets början	-175 956	36 064
Likvida medel vid årets slut	19	175 956

Moderföretagets kassaflödesanalys	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-525	-367
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Erhållen ränta	2 607	-
Erlagd ränta	-2 880	-391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-798	-758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	8 584	-250
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-786	1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7000	-
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av dotterföretag	-	-31 560
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-472 000	-44 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-472 000	-75 864
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	400 000	115 000
Utbetald utdelning	-10 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	390 000	115 000
Årets kassaflöde	-75 000	39 136
Likvida medel vid årets början	75 000	35 864
Likvida medel vid årets slut	-	75 000

Bokslutskommentarer

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer (belopp i tkr)

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Landskronahus AB med organisationsnummer 559174-0468 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Landskrona. Adressen till huvudkontoret är Emaljgatan 1 i Landskrona.

Moderföretag i den största koncernen som Landskronahus AB är dotterföretag till är Landskrona Stadshus AB, org.nr. 559094-8344, med säte i Landskrona.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning ("K3")*.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Landskronahus AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i

normalfallet som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har en stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering behandlas istället som ett rörelseförvärv.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen innehar endast operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har koncernen en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Koncernen bär i allt väsentligt risken att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med de förenklingsregler som finns i K3 kap. 28 punkt 21.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns.

För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Avskrivningar enligt plan har beräknats utifrån respektive komponents förväntade nyttjandeperiod, 25-100 år. Avskrivningar enligt plan på markanläggningar har gjorts med 5 %. Avskrivningar enligt plan på inventarier har gjorts med 20 %, på datautrustning med 33,3% och på anslutningsavgifter med 2 %, allt beräknat på anskaffningsvärden.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader

som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har koncernen använt budget för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga

framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången förväntas ge.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först- in-först-ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Företaget är anslutet till Landskrona Stads Cash Pool-struktur varför kassa/bank numera är en övrig kortfristig skuld/fordran.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets

likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkternas fördelning	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter bostäder	191 663	195 774	-	-
Hyresintäkter lokaler	30 379	34 927	-	-
Hyresintäkter garage och p-platser	3 861	3 968	-	-
Summa	225 903	234 669	-	-

NOT 4 LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 181 (47) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Inom ett år	132	18	-	-
Senare än ett år men inom fem år	96	225	-	-
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	228	243	-	-

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende kommersiella lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 28 908 (39 953) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Inom ett år	32 127	31 312	-	-
Senare än ett år men inom fem år	76 681	74 516	-	-
Senare än fem år	57 852	59 333	-	-
Summa	166 660	165 161	-	-

NOT 5 ÖVRIGA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Försäkringsersättning	34 058	279	-	-
Återvunna fordringar	120	579	-	-
Intäkter från koncernbolag	-	-	313	-
Övriga intäkter	20 693	18 504		
	54 871	19 362	313	-

NOT 6 UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN

	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	57	230	41	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	5	328	-	-
Mazars AB				
revisionsuppdrag	315	-	50	-
Övriga tjänster	14	-	-	-
Summa	391	558	9	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medeltalet anställda	2020		2019	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Dotterföretag				
Sverige	77	58	46	34
Totalt i dotterföretag	77	58	46	34
Totalt i koncernen	77	58	46	34

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Kvinnor:</i>				
styrelseledamöter	2	2	2	2
andra personer i företagets ledning inkl. vd	0	0	0	0
<i>Män:</i>				
styrelseledamöter	5	5	5	5
andra personer i företagets ledning inkl. vd	5	5	5	5
Totalt	12	12	12	12

Löner, andra ersättningar m m	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Soc kostnader
Dotterföretag	34 986	13 785 (4 231)	27 973	9 139 (4 429)
Totalt i koncernen	34 986	13 785 (4 231)	27 973	9 139 (4 429)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2020		2019	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Dotterföretag	1 455	33 531	1 297	26 676
Totalt i koncernen	1 455	33 531	1 297	26 676

Av koncernens pensionskostnader avser 372 (666) Tkr gruppen styrelse och VD.

Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (0) Tkr gruppen styrelse och VD.

NOT 8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

I koncernens centrala administrations- och försäljningskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier med 100 (103) Tkr.

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Förlust vid utrangering av inventarier och fastighetskomponenter	-16 564	-857	-	-
Valutakursförlust	-	-459	-	-
Summa	-16 564	-1 316	-	-

NOT 10 INTÄKTER FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FODRINGAR SOM ÄR ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning	2	-	-	-
Realisationsresultat vid försäljning	86	-	-	-
Summa	88	-	-	-

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	90	120	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	2 607	-
Summa	90	120	2 607	-

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	- 605	-576	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-5 955	-4 116	-2 880	-391
Övrigt	248	-255	-	-
Summa	-6 808	-4 947	-2 880	-391

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	0	-200	-	-
Uppskjuten skatt	-4 030	969	-	-
Summa	-4 030	769	-	-
<i>Teoretisk skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	50 151	26 504	10 000	10 100
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-10 732	-5 672	-2 140	-2 161
<i>Avstämning av redovisad skatt</i>				
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-28	-55	-	-64
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	2140	2 225
Effekt av ändrad värdering av temporär skillnad	3	209	-	-
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-3 514	-60	-	-
Effekt av utnyttjade tidigare ej värderade underskottsavdrag	10 084	6 268	-	-
Effekt av diskonterad uppskjuten skatt	-98	-98	-	-
Effekt av ändrad skattesats	255	177	-	-
Summa	-4 030	769	-	-

Skattemässiga underskottavdrag uppgår per balansdagen till 316 216 tkr (337 990) i koncernen och 0 tkr (0) i moderbolaget.

Av de skattemässiga underskottsavdragen har 104 311 tkr (95 383) värderats i koncernen och i moderbolaget har 0 tkr (0) värderats.

NOT 14 INTÄKTER FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Anteciperad utdelning från AB Landskronahem	-	-	10 000	10 400
Nedskrivningar	-	-	-	-300
Summa	-	-	10 000	10 100

NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföretaget	
	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	798	758
Summa	798	758

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 948 117	-	-	-
Anskaffning genom bolagsförvärv	-	1 889 099	-	-
Förvärv under året	3 070	11 889	-	-
Omklassificeringar	147 593	48 535	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-28 378	-1 406	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 070 402	1 948 117	-	-
Ingående avskrivningar	-595 668	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-	-555 825	-	-
Försäljningar/utrangeringar	11 936	573	-	-
Årets avskrivningar	-41 321	-40 416	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 053	-595 668	-	-
Utgående planenligt restvärde	1 445 349	1 352 449	-	-

I utgående anskaffningsvärde för byggnader ingår ackumulerade aktiverade räntor med 5 119 (5 119). Inga räntor har aktiverats sedan 2005.

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Verkligt värde uppgår till 2 387 000 (2 358 000) tkr. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet.

NOT 17 MARKANLÄGGNING

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	43 268	-	-	-
Anskaffning genom bolagsförvärv	-	43 268	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-713	-	-	-
Omklassificeringar	-1 261	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 294	43 268	-	-
Ingående avskrivningar	-28 097	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-	-26 270	-	-
Försäljningar/utrangeringar	589	-	-	-
Årets avskrivningar	-1 211	-1 827	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 719	-28 097	-	-
Utgående planenligt restvärde	12 575	15 171	-	-

NOT 18 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	28 067	-	-	-
Anskaffning genom bolagsförvärv	-	27 305	-	-
Inköp	2 016	1 676	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-2 568	-914	-	-
Omklassificeringar	763	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 278	28 067	-	-
Ingående avskrivningar	-25 236	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-	-25 132	-	-
Försäljningar/utrangeringar	2 567	566	-	-
Årets avskrivningar	-745	-670	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 414	-25 236	-	-
Utgående planenligt restvärde	4 864	2 831	-	-

NOT 19 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående redovisat värde	147 493	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-	59 302	-	-
Omklassificeringar	-147 095	-50 373	-	-
Investeringar	201 529	138 711	-	-
Utrangeringar	-47	-147	-	-
Utgående redovisat värde	201 880	147 493	-	-

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	358 647	200
Förvärv	-	358 147
Lämnade aktieägartillskott	-	300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 647	358 647
Ingående nedskrivningar	-300	-
Årets nedskrivningar	-	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-300	-300
Utgående redovisat värde	358 347	358 347

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Bokfört värde

Företagets namn	Kapital och rösträtts-andel	Antal andelar	2020	2019
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	100%	200 000	200	200
AB Landskronahem	100%	398 000	326 587	326 587
Landskrona Verksamhetslokaler AB	100%	500	31 560	31 560
Summa			358 347	358 347

Företagets namn	Org.nr	Säte
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	559174-0492	Landskrona
AB Landskronahem	556041-4822	Landskrona
Landskrona Verksamhetslokaler AB	559150-4898	Landskrona

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	-	-	48 284	-
Tillkommande fordringar	-	-	472 000	48 284
Omklassificeringar	-	-	-39 844	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	480 440	48 284
Utgående redovisat värde	-	-	480 440	48 284

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 200	-	-	-
Anskaffning genom bolagsförvärv	-	1 200	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-70	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 130	1 200	-	-
Utgående redovisat värde	1 130	1 200	-	-

NOT 23 ÖVRIGA FODRINGAR

Ingår behållning på koncernkonto Landskrona Stad med 166 676 Tkr för koncernen. För moderbolaget ingår behållning på koncernkonto Landskrona stad med 2 079 tkr.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Återbäring mm HBV	541	515	-	-
Försäkringar	93	4 817	-	-
Försäkringsersättningar	31 858	3 800	-	-
Övriga poster	2 584	2 283	-	250
Summa	35 076	11 415	-	250

NOT 25 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 326 787 000 aktier.

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Temporära skillnader återfinns i följande poster.</i>				
Obeskattade reserver	6 510	137	-	-
Byggnad och mark	41 281	41 339	-	-
Skattemässiga underskottsavdrag	-21 488	-19 650	-	-
Redovisat värde	26 303	21 826	-	-

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	8 218	8 283	-	-
Skulder till Koncerföretag	715 000	510 000	515 000	154 844
Summa	723 218	518 283	515 000	154 844

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	5 245	3 556	-	-
Övriga upplupna kostnader	15 337	4 670	50	14
Förutbetalda hyror	9 324	15 091	-	-
Summa	29 906	23 317	50	14

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	9 000	9 000	-	-
Summa	9 000	9 000	-	-
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	667	635	-	-
Summa	667	635	-	-

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 31 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 10 099 753 kr

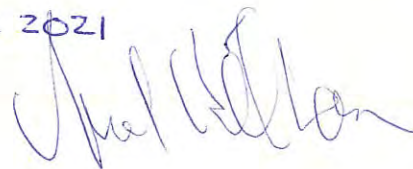
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 10 000 000 kr.

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 99 753 kr.

Landskrona den 23/2 2021



Kenneth Håkansson
Styrelsens ordförande



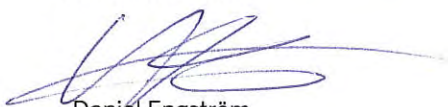
Anders Kjellström



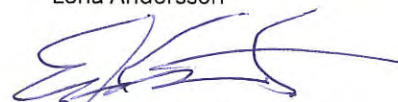
Mattias Adolfsson



Lena Andersson



Daniel Engström



Jan Nimmermark



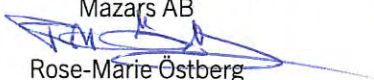
Mecide Özer



Mikael Forsberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/2 2021

Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Landskronahus AB
Org. nr 559174-0468

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Landskronahus AB för år 2020, som ingår på sidorna 26-52 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 till moderbolaget och koncernen 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2019 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de

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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Landskronahus AB för år 2020 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg, 2021-02-26

Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor