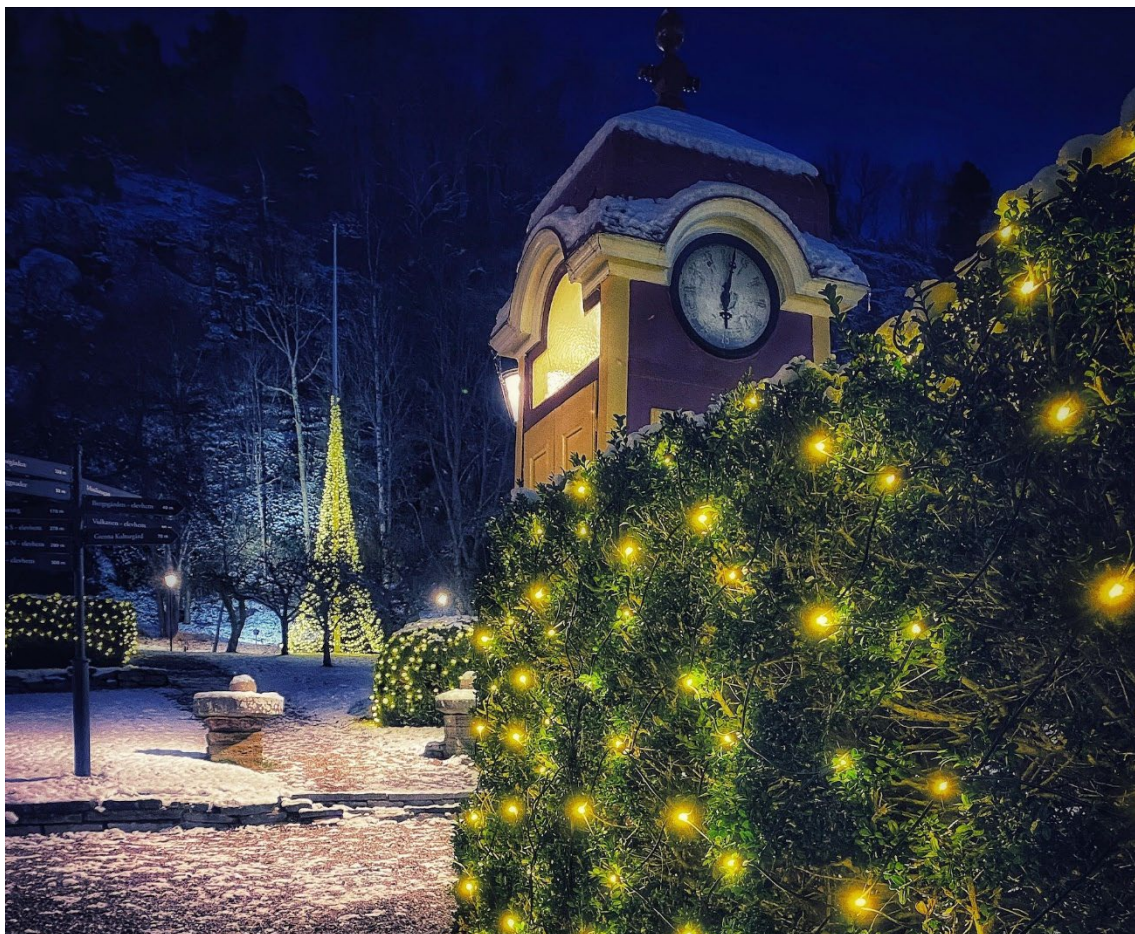




Årsredovisning
för
Campus Gränna AB
559175–5599

Räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31



Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen och VD för Campus Gränna AB avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Företagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra, äga och förvalta byggnader avsedda för Jönköping University Enterprise (JUE) samt att förvalta övriga av bolaget tillhöriga fastigheter och tillhandahålla service. Ändamålet med verksamheten är att genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler främja högskoleverksamheten i Jönköping kommun. Bolaget har sitt säte i Jönköping.



Väsentliga händelser under året

Hela 2021 har varit ett konstant bollande med att lösa frågor kring Covid-19. I samarbete med vår hyresgäst har vi på ett mycket bra sätt löst de frågor och problem som uppstått till följd av pandemin. Då vi både har matservering, lokalvård och vaktmästeri har vi behövt tänka till för att personalen ska kunna jobba på ett så säkert sätt som möjligt. En rätt stor förändring har varit att vi delvis under året har haft restaurangen stängd för studenter och i stället serverat matlådor ut till studenthemmen.

För att ge studenterna lite mer möjlighet att göra saker på sin fritid har olika ytor med aktiviteter iordningsställt i skolbyggnaden.

Vårt största projekt har varit ombyggnaden av studentboendet norra och mellersta Postiljonen. Vattenläckan vi hade i Åbergskan är åtgärdad och en del av kostnaden har täckts med försäkringsersättning. Även fjärrvärmens är indragen och ger ett mycket behagligare inomhusklimat.

För att kunna reglera inomhusklimatet bättre har vi gjort ett styrsystembyte där åtgärder gjorts i fläktrummen i grevegården, matsalen och skolbyggnaden. Med en uppkopplad funktion kan vi enklare övervaka våra fastigheter.

På Borgmästargården har alla fönster renoverats, plåtar är utbytta och fasaden är målad.

I början av året köpte bolaget byggnaden Grevegården av Junehem. I byggnaden har ett nytt passagesystem installerats och studentrummen har fått nyckelfria rum. Vi har även fått en egen fjärrvärmecentral i huset.



Årets investeringar

Årets investeringar uppgick till 12.172tkr och består av nedan projekt:

- Inköp av Grevegården
- Fjärrvärmeinstallation i Åbergskan
- Ventilation och nya termostater i Berghem
- Ombyggnad efter vattenskada i Åbergskan
- Passagesystem och fjärrvärmecentral i Grevegården
- Ombyggnad i Postiljonen
- Fönsterbyte i Borgmästargården
- Inköp av styrsystem

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets hyresavtal är tecknat med Högskoleservice till och med 2024-06-30. Den osäkerhetsfaktor som finns i verksamheten är att antalet internationella studenter blir för lågt med tanke på rådande pandemi. Ett på lång sikt lågt antal studenter kan innebära en begränsad verksamhet eller i värsta fall uppsägning av avtal.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Åtta personer är anställda i Campus Gränna AB.

Miljöinformation

Där det finns möjlighet monteras LED belysning och närvarostyrd belysning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Högskolefastigheter i Jönköping AB, org nr 556284–1089, med säte i Jönköping. Detta bolag ägs i sin tur till 85,7 % av Jönköpings Rådhus AB, organisationsnummer 556380–7162, med säte i Jönköping, vilket är helägt av Jönköpings kommun, samt till 14,3 % av Stiftelsen Högskolan i Jönköping, organisationsnummer 826001–7333, med säte i Jönköping.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap. 1a § KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Som underlag för kommunstyrelsens beslut har bolagets VD utvärderat bolagets verksamhet avseende dessa frågor, vilket sammanställts i ett dokument som tillställts styrelsen för beslut. Styrelsen har ställt sig bakom utvärderingen och anser att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

Ägardirektiv

Ägardirektiven för företaget är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på årsstämman. Av ägardirektiven framgår att bolaget ska av hyresgästen, Jönköping University och dess studenter, upplevas som en god, effektiv, miljömedveten och kundorienterad leverantör av lokaler och service i både Jönköping och Gränna.

Bolagets resultat efter finansiella poster ska långsiktigt i genomsnitt uppgå till ett belopp motsvarande 4 % av eget kapital. Soliditeten ska långsiktigt i genomsnitt vara minst 10 %.



Ekonomisk ställning och resultat

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 787	9 171	12 863
Resultat efter finansnetto	458	-234	-1 683
Rörelsemarginal (%)	6%	-0,8%	-12%
Balansomslutning	49 558	40 790	39 568
Avkastning på eget kapital (%)	12,5%	neg	neg
Soliditet (%)	10	11	12

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Göran Carlsson, ordförande
Christian Lind
Amela Baksic

Verkställande direktör

Göran Carlsson

Ordinarie revisorer

Michael Johansson, KPMG
Peter Isoz, lekmannarevisor (M)
Anders Vigortsson, lekmannarevisor (SD)

Revisorssuppleanter

Dag Köllerstedt, auktoriserad revisor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Christian Lind, Amela Baksic i förening med Göran Carlsson.

Dessutom har verkställande direktören enligt 8 kap. 36 § ABL rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder enligt 8 kap. 29 § ABL.

Sammanställning av förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000	1 707	-205
Disposition enligt beslut på årsstämma		-205	205
Årets resultat			458
Belopp vid årets utgång	3 000	1 502	458

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor

balanserad vinst	1 501 552
årets resultat	457 976
	1 959 528
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 959 528
	1 959 528

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		6 420	5 200
Övriga intäkter	1	5 367	3 971
		11 787	9 171
Rörelsens kostnader			
Råvarukostnader		-638	-601
Övriga externa kostnader	2,3	-4 654	-5 792
Personalkostnader	4	-3 943	-3 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 818	-1 180
		-11 053	-11 376
Vinst vid försäljning av materiella tillgångar	6	0	2 136
		0	2 136
Rörelseresultat		734	-69
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-144	-165
		-144	-165
Resultat efter finansiella poster		590	-234
Resultat före skatt		590	-234
Skatt på årets resultat	8	-132	29
Årets resultat		458	-205

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 193	33 965
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 924	3 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	1 491
		49 117	38 764
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	12	242	374
		242	374
Summa anläggningstillgångar		49 359	39 138
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror		29	32
		29	32
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 131
Aktuella skattefordringar		105	53
Övriga fordringar		64	433
		169	1 617
Kassa och bank		1	3
		1	3
Summa omsättningstillgångar		199	1 652
SUMMA TILLGÅNGAR		49 558	40 790

Balansräkning, forts.	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
		3 000	3 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 502	1 707
Årets resultat		458	-205
		1 960	1 502
Summa eget kapital		4 960	4 502
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	13	42 792	32 464
Summa långfristiga skulder		42 792	32 464
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		381	2 005
Skulder till koncernföretag	13	184	117
Övriga skulder		1 065	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176	1 220
Summa kortfristiga skulder		1 806	3 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 558	40 790

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans.

Hyesintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen ut över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösen-beloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera 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 företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sanno-

likt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget 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 när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	150 år
Fasad	50 år
Tak	30–50 år
Teknik	30 år
IT-system	15 år
Ombyggnationer	10–15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5–15 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

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. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar 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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. 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 ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Operationella leasingavtal-leastagare

Campus Gränna AB är leastagare genom operationella leasingavtal avseende en bil, en kaffemaskin samt en vattenmaskin. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 119 tkr.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkuransavdrag om 3% i varulagret har beaktats.

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. Aktuell 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 skattemässiga 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. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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.

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.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Högskolefastigheter i Jönköping AB, org nr 556284-1089, med säte i Jönköping. Detta bolag ägs i sin tur till 85,7 % av Jönköpings Rådhus AB, organisationsnummer 556380–7162, med säte i Jönköping, vilket är helägt av Jönköpings kommun, samt till 14,3 % av Stiftelsen Högskolan i Jönköping, organisationsnummer 826001–7333, med säte i Jönköping

Av företagets totala externa kostnader mätt i kronor avser 1.826tkr (39%) av kostnaderna och 4tkr (0%) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Hysesintäkter	6 420	5 200
Serviceintäkter	4 500	3 400
Intäkter restaurangen	396	482
Övriga intäkter	471	89
	11 787	9 171

Not 2 Upplysning om ersättning till revisor

	2021	2020
	KPMG	KPMG
Revisionsuppdrag	25	45
	25	45

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

Not 3 Operationella leasingavtal – leasagare

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2021	2020
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	0	6
Senare än ett år men inom fem år	366	527
Senare än fem år	0	0
Summa	366	533

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	6	6
Män	2	2
	8	8
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	2 714	2 870
	2 714	2 870
<i>Sociala avgifter</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	844	718
	844	718
<i>Pensionskostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	146	115
	146	115
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	3 704	3 703

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	-1 319	-730
Inventarier, installationer och verktyg	-499	-450
	-1 818	-1 180

Not 6 Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Försäljningspris	0	3 800
Anskaffningsvärde byggnad	0	-1 212
Anskaffningsvärde mark	0	-495
Avskrivningar	0	43
	0	2 136

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-26	-66
Borgensavgift	-116	-99
Övriga finansiella kostnader	-2	0
	-144	-165

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Uppskjuten skatt	-132	29
	-132	29

Avstämning årets skattekostnad

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	590	-234
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-121	50
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-19
Skatteeffekt av avskrivningar	-98	-31
Utnyttjat underskott	221	29
Årets redovisade skattekostnad	0	29

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 269	32 317
Årets anskaffningar	11 630	4 659
Omklassificeringar	3 028	-1 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 927	35 269
Ingående avskrivningar	-1 304	-618
Årets avskrivningar	-1319	-730
Årets försäljningar	0	44
Omklassificeringar	-111	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 734	-1 304
Utgående redovisat värde	47 193	33 965

Verkligt värde **47 098** **42 848**

Verkligt värde är framräknat genom en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll. Fastigheterna har därefter värderats efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav på 6,25 % beroende på det geografiska attraktivitetsläget.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 493	5 098
Årets anskaffningar	542	750
Omklassificeringar	-1 538	1 645
Utrangeringar	-30	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 467	7 493
Ingående avskrivningar	-4 185	-3 735
Årets avskrivningar	-499	-450
Omklassificeringar	111	0
Utrangeringar	30	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 543	-4 185
Utgående redovisat värde	1 924	3 308

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 491	1 645
Aktiverat under året	-1 491	-1 645
Under året nedlagda kostnader	0	1 491
	0	1 491

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	374	345
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag och skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader	-132	29
	242	374

Not 13 Skulder hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga koncernskulder		
Lån	40 000	30 000
Checkräkningskredit	2 792	2 464
Utgående ackumulerade fordringar	42 792	32 464
Kortfristiga koncernskulder		
Ingående skulder	117	100
Tillkommande skulder	184	117
Reglerade skulder	-117	-100
Utgående ackumulerade skulder	184	117
Förfallotid efter balansdagen		
Koncernkonto	2 792	2 464
Inom 1 år	40 000	30 000
	42 792	32 464

Lån som förfaller till betalning inom 1 år kommer att omsättas till nya lån och rubriceras därför som långfristig skuld.

Jönköping den 3 mars 2022

Göran Carlsson
Ordförande

Christian Lind

Amela Baksic

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor