

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Rådhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncernen

Lunds Rådhus AB, org.nr 212000-1132, är ett helägt bolag till Lunds kommun som levererar service och tjänster till Lunds kommuninnevånare genom sina helägda dotterbolag. Lunds Rådhus AB bildades efter beslut om koncernbildning i kommunfullmäktige den 19 december 2019. Företaget har sitt säte i Lund.

Den 31 december 2019 förvärvade Lunds Rådhus AB samtliga andelar i Lunds Kommuns Fastighets AB, Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag, Fastighets AB Lund Arena och Visit Lund AB. Dessa bolag var tidigare direktägda av Lunds kommun.

Lunds Rådhus AB äger samtliga aktier i följande bolag;

- Lunds Kommuns Fastighets AB (556050-4341)
- Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (556017-4863)
- Fastighets AB Lund Arena (556719-9293)
- Visit Lund AB (559230-8612).

Verksamheten som bedrivs i dotterbolagen är att äga, förvalta och bygga hyresfastigheter med bostäder och lokaler, att tillgodose behovet av parkeringslösningar, att äga och förvalta fast egendom samt destinationsutveckling.

#### Moderbolaget - Lunds Rådhus AB

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i Lunds kommuns helägda aktiebolag samt att svara för strategisk styrning av och företrädande av Lunds kommuns intressen i dessa bolag samt i delägda bolag och kommunalförbund.

Lunds Rådhus AB har inga egna anställda. VD och andra funktioner tillhandahålls av kommunkontoret i Lunds kommun.

### Kommunalt ändamål och ägardirektiv

Det kommunala ändamålet är att såsom moderbolag i koncernen åstadkomma en samordning för optimalt resursutnyttjande samt ekonomisk effektivitet och medverka till att uppfylla Lunds kommuns vision och mål genom att leda och samordna kommunens verksamheter i bolagsform mot målen. Bolaget ska följa samma principer som gäller för annan kommunal verksamhet om inte annat särskilt beslutats eller följer av särskild lagstiftning.

Arbetet i Lunds Rådhus AB har letts av vd som till sitt stöd tillsatt en arbetsgrupp för bolagsfrågor bestående av chefsjurist, ekonomidirektör och bolagsstrateg. Fokus har varit att bygga upp effektiva administrativa rutiner, samordning av bolagsfrågor och beredning av beslutsunderlag till styrelsen. Fysisk och digital styrelsepärm har tagits fram med aktuella styrdokument för hel- och delägda bolag samt kommunalförbund.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Coronapandemin har präglat verksamhetsåret i stort och har haft påverkan på dotterbolagen i olika grad. Som en åtgärd att lindra effekterna av pandemin har styrelsen i Lunds Rådhus AB beslutat om olika typer av stödåtgärder för närings- och föreningsliv genom särskilda direktiv till dotterföretag. Lunds kommuns Fastighets AB fick direktiv att utfärda tidsbegränsade hyresnedsättningar för näringsidkare och föreningar utifrån individuell prövning och affärsmissiga principer. Fastighets AB Lund Arenas tilläts att lämna hyresreduktion till sin enda hyresgäst Stiftelsen Arenan. Lunds Kommuns Parkerings AB uppdrogs sänka avgiften och öka tillåten parkeringstid för gatuparkering på sjukhusområdet. Utöver detta har bolagen själva beslutat om åtgärder som stöd för utsatta kunder i utsatta branscher.

Pandemin har påskyndat den digitala omställningen. Nya arbetsformer och metoder har knutit Lunds kommuns bolag och förvaltningar närmare varandra. Koncerngemensamma frågor har kunnat lösas snabbt och effektivt.

### Lunds Rådhus AB

2020 är bolagets första verksamhetsår, 13 styrelsemöten har hållits. Arbetsordning för styrelse samt vd- och rapportinstruktion har upprättats. Lunds Rådhus AB har valt ombud vid bolagsstämmor och ägarrepresentanter i hel- och delägda bolag samt upprättat instruktioner till stämmoombud inför bolagsstämmor i hel- och delägda bolag. Rutiner för ett effektivt styrelsearbete har kommit på plats. Styrelsedag har genomförts med fokus på roller och mandat samt nuläge, möjligheter och utmaningar i hel- och majoritetsägda bolag och kommunalförbund. Beslut har fattats om affärsplan för 2021. Lunds Rådhus AB har tecknat medlemskap i Sobona.

Verksamheten i Lunds Rådhus AB har under 2020 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet och ägardirektivet.

### Lunds Kommuns Fastighets AB

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF), är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag vars huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter och lokaler upplåts med hyresrätt. LKF:s bostadsbestånd motsvarar ca 40 % av hyresrätterna i Lunds kommun vilket gör LKF till den enskilt största aktören på hyresrättsmarknaden i kommunen.

Vid utgången av år 2020 hade företaget 10 210 bostäder i Lund, Stångby, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick per 2020-12-31 till ca 15,1 miljarder kronor. Under året har investeringar gjorts på 625 miljoner kronor.

LKF:s bostadsprojekt Xplorion på Brunnhög tilldelades 2020 utmärkelsen ”Årets klimatsmarta boende” som delas ut av branschorganisationen Sveriges Allmännyttan.

Under året har LKF gett hyresrabatter till hyresgäster enligt särskild förordning om statligt stöd till utsatta branscher.

Verksamheten i LKF har under 2020 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet och ägardirektivet.

### Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (LKP) äger och förvaltar sju egna parkeringshus och har också nyttjanderätt till parkeringsanläggningar för allmän parkering, ägda av Lunds kommun.

LKP arbetar för att parkering ska vara en del av det hållbara samhället. En ny parkeringsanläggning på Södra Brunnhög med plats för 300 fordon har näst intill färdigställts. Den innehåller även butik, bilvårdsanläggning och cykelparkering. Anläggningen är självförsörjande på el genom solceller och får sin uppvärmning genom det lågtempererade fjärrvärmnätet.

120 laddstationer för el- och hybridbilar har installerats.

Byggnation av en ny parkeringsanläggning på Medicon Village för 600 fordon påbörjades under året. Anläggningen har arbetsnamnet Dirigenten och fastigheten förvärvades genom bolagsköp och är nu ett dotterbolag till LKP. En besöksanläggning är planerad på taket av parkeringsanläggningen.

LKP har tagit över personal från Lunds kommun. Även övervakningen av gatumark har övertagits och ett avtal har tecknats med Tekniska förvaltningen i Lunds kommun som reglerar ersättningen för detta.

Företaget har minskade intäkter på besöksparkeringar som en konsekvens av minskat resande. Kommunfullmäktiges beslut att tillfälligt sänka parkeringsavgifterna påverkade också intäkterna.

Verksamheten i LKP har under 2020 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet och ägardirektivet.

#### Fastighets AB Lund Arena

Fastighets AB Lund Arena omfattar fastighetsförvaltning och utveckling av den ägda fastigheten Klostergården 1:24 i Lund, Sparbanken Skåne Arena. Fastigheten är i sin helhet uttyrd till Stiftelsen Arenan.

Ett flertal bokningar och arrangemang har ställts in under 2020, främst handboll och andra evenemang. Uthyrningen till skolor fortgick relativt oförändrat. Med anledning av detta kontaktade hyresgästen Fastighets AB Lund Arena gällande möjligheten att erhålla hyresreduktion för att hantera den uppkomna situationen. Efter beslut i Lunds Rådhus AB fastställdes en hyresreducering om 1 500 tkr till Stiftelsen Arenan under 2020.

Verksamheten i Fastighets AB Lund Arena har under 2020 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet. Särskilt ägardirektiv saknas.

#### Visit Lund AB

Visit Lund AB bildades den 19 december 2019 efter beslut i kommunfullmäktige. Företaget ska bedriva destinationsutveckling och utveckla Lunds kommun som besöks-, mötes- och evenemangsdestination.

Tove Möller Andersson tillsattes i februari som interim vd med uppgift att lägga den administrativa grunden och göra bolaget redo som arbetsgivare. Den 1 maj överfördes 15 medarbetare från Lunds kommuns kommunkontor och kultur- och fritidsförvaltning. En ny styrelse tillträdde efter bolagsstämman i juni. Per Welinder tillträdde som vd i Visit Lund AB den 1 september efter en extern rekrytering. I november tillträdde Anna Braun som ordförande i bolaget, efter Philip Sandbergs avsägelse.

Året har ägnats åt att bygga upp organisation och verksamhet. Begränsningar i antalet besökare på offentliga arrangemang, rekommendationer om att stänga kommunala verksamheter (för Visit Lund AB:s del Turistbyrån och Biljettbyrån) och de allmänna rekommendationerna kring begränsat resande har gjort att verksamheten tvingats agera under extraordinära omständigheter.

Visit Lund AB genomfört alla planerade aktiviteter efter att ha ställt om huvuddelen av verksamheten till digital form.

Verksamheten i Visit Lund AB har under 2020 bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet och ägardirektivet.

## Resultat och ställning i koncernen

### Koncernens resultat och ställning i sammandrag

Mkr	Netto-omsättning		Rörelse-resultat		Resultat efter finansiella poster		Balans-omslutning		Eget kapital		Avkastning på totalt kapital		Investeringar		Soliditet	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Lunds Rådhus AB	2	-	1	-	35	32	241	231	39	37	-	-	-	-	16,1%	16,0%
Lunds Kommuns Fastighets AB	1 113	1 062	252	257	193	189	7 607	7 062	1 835	1 682	3,3%	3,6%	684	521	25,2%	25,5%
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	65	46	2	10	0	9	427	282	103	96	0,4%	3,4%	93	98	38,5%	36,3%
Fastighets AB Lund Arena	2	3	0	2	0	1	101	100	71	70	neg	1,6%	1	0	70,2%	69,7%
Visit Lund AB	7	-	0	-	-1	-	14	5	5	5	neg	-	0	0	38,2%	100,0%

### Lunds Kommuns Fastighets AB

LKF:s intäkter för året har ökat med 51 Mkr, 4,8 %, till 1 112 Mkr. Ökningen förklaras främst av färdigställande av nya fastigheter samt helårseffekt av de fastigheter som färdigställdes under 2019. Den 1 januari 2020 genomfördes en hyreshöjning med 2 % för bostäderna vilket också påverkat intäkterna.

Den ökade fastighetsvolymen har lett till ökade kostnader för fastighetsförvaltning och felavhjälpande underhåll. Exempel på större underhållsåtgärder är renovering av Havamal på Linero, balkongrenovering på Karhögstorg samt ombyggnad av Mårtenslund. Kostnader för underhåll uppgick till 139 Mkr.

### Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag

LKP:s intäkter för året har trots intäktsbortfall från besöksparkering ökat med 19 Mkr, 4,1 %, till 65 Mkr. Ökningen förklaras främst av samarbetsavtalet med Lunds kommuns tekniska förvaltning om övervakning av gatumark, som tillfört 20 Mkr. Samtidigt har avtalet inneburit ökade kostnader för arrende av gatumark och övertagande av personal från Lunds kommun. Totalt bedöms de avtalsrelaterade förstaårskostnaderna uppgå till 22 Mkr.

### Fastighets AB Lund Arena

Fastighets AB Lunds Arenas rörelseintäkter har minskat med 1 250 tkr, 35 %, vilket är en effekt av hyresreduceringen till Stiftelsen Arenan.

Kostnader för reparationer och underhåll av fastigheten uppgick till 676 tkr.

### Visit Lund

Visit Lund AB:s uppdrag påbörjades den 1 maj 2020 då företaget tog över personal från Lunds kommun.

Under perioden maj - december 2020 har Visit Lund levererat tjänster till Lunds kommun för 7 Mkr. Tjänsterna innefattar helårsöppen turistbyråverksamhet, värvning av möten och kongresser, planering och genomförande av arrangemang samt biljettförsäljning.

Företaget inte nått budgeterade intäktsmål för extern finansiering.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Coronapandemins långvarighet är en osäkerhetsfaktor. Bedömningen är att det kommer att krävas fortsatta insatser och aktiv samverkan inom koncernen för att hantera effekterna under år 2021.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Lunds Rådhus AB

Lunds Rådhus AB ska vidareutveckla arbetssätt och metoder för samordning för optimalt resursutnyttjande och ekonomisk effektivitet och styrning av verksamheter i bolagsform mot fullmäktiges mål.

Lunds Rådhus AB behöver ha särskild uppsikt över det nystartade dotterbolaget Visit Lund AB och löpande bedöma bolagets ekonomiska situation och behov av kapitalisering.

#### Lunds Kommuns Fastighets AB

LKF strävar efter att upprätthålla en långsiktigt hög tillväxt. Målsättningen att bygga 250-200 bostäder per år, inklusive äldreboende, och samtidigt ha byggrätter för minst 1 500 bostäder i projektportföljen.

Ombyggnad av 60- och 70-talsområden är en prioriterad fråga. Trivsel och trygghet förutsätter en hög boendekvalitet och ett väl underhållet fastighetsbestånd skapar värden för både kunder och ägare. Målsättningen är att lägga minst 75 Mkr per år på underhåll i dessa områden.

Hyresbortfallet på grund av pandemin kan bli högre under 2021 i jämförelse med 2020.

#### Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag

Parkeringsanläggningen på Södra Brunnhög med 300 fordonsplatser ska invigas i början av år 2021.

Efterfrågade satsningar på mobilitetshubbar och mobilitetshus innebär att företaget står inför stora förändringar och större investeringar där lönsamheten initialt pressas ner. En strategisk uppgift blir att se till att anläggningarna täcker sina kostnader och att bolaget har rätt förutsättningar för framtiden.

#### Fastighets AB Lund Arena

Fastighets AB Lund Arenas styrelse har under året fortlöpande diskuterat bolagets nuvarande och framtida roll i utvecklingen av Arenaområdet och Aktivitetsstråket med fokus på idrott och sportevenemang. Ett tänkbart scenario är att bolaget utvecklas till en strategisk motor för området. Styrelsen ställer sig bakom en sådan utveckling om politiskt beslut fattas i frågan.

#### Visit Lund AB

Visit Lund AB planerar all aktivitet och verksamhet utifrån att gällande restriktioner ligger kvar till den siste juni 2021. Det ställer fortsatt krav på en digital omställning vilket i det korta perspektivet minskar möjligheten till extern finansiering och ger bolaget ökade kostnader. Den digitala omställning innebär framförallt ökade teknikkostnader samtidigt som restriktionerna innebär ökade personalkostnader för att säkerställa att restriktionerna efterlevs. Samtidigt är besöksnäringen i Lund under extremt hård press och därmed är företagens uppgift än viktigare.

### **Användande av finansiella instrument**

#### Finansiell riskstyrning

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Respektive koncernföretag är ansvarig för att den egna risknivån avseende kreditrisker, finansieringsrisker, ränterisker och valutarisker är inom ramen för den av kommunfullmäktige beslutade finanspolicyn.

#### Kreditrisker:

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka en finansiell förlust. Merparten av koncernens intäkter har låg kreditrisk och historiskt har kreditförlusterna varit låga i dotterföretagens verksamhet.

#### Finansieringsrisker:

Finansieringsrisk är risken att koncernen inte får tillgång till nödvändig finansiering till rimliga kostnader i rätt tid. Koncernföretagen upptar lån för investeringar med jämn förfallostruktur över tiden samt fördelad på flera motparter och finansieringskällor.

#### Ränterisker:

Ränterisk är risken att koncernens resultat och kassaflöde påverkas negativt vid en förändring av

marknadsräntan. Koncernens ränterisker är främst kopplade till räntebärande skulder. För att begränsa resultateffekter av väsentliga ränterörelser eftersträvas en väl dokumenterad räntestrategi. I Lunds Kommuns Fastighets AB arbetar man med en kombination av kort och lång räntebindning samt med derivatinstrument som ränteswappar och räntetak för att uppnå stabilitet i räntekostnaderna. I övriga dotterföretag används inte derivatinstrument.

Valutarisker:

Valutarisk är risken att drabbas av ökade kostnader till följd av valutakursförändringar. Koncernens verksamhet medför i stort sett inga valutarisker.

Koncernen ingår även i kommunens koncernkontostruktur vilket innebär tillgång till likvida medel genom kommunens kontokredit.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	33 927 197
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (678,54 kronor per aktie)	33 927 197
i ny räkning överföres	0
	<b>33 927 197</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	1 186 712
Aktiverat arbete för egen räkning		4 118
Övriga rörelseintäkter	3	11 675
		<b>1 202 505</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Handelsvaror		-90
Övriga externa kostnader	4, 5	-537 501
Personalkostnader	6	-201 628
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 650
Övriga rörelsekostnader		-116
		<b>-948 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 520</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		181
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-60 132
		<b>-59 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 618</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>193 618</b>
Skatt på årets resultat	8	-44 964
<b>Årets resultat</b>		<b>148 654</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9, 10, 11	6 759 847	6 234 075
Inventarier, verktyg och installationer	12	40 453	37 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	936 250	943 860
		<b>7 736 550</b>	<b>7 215 031</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2	697
Andra långfristiga fordringar	15	1 210	7 192
		<b>1 212</b>	<b>7 889</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 737 762</b>	<b>7 222 920</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		3 893	4 256
Färdiga varor och handelsvaror		42	0
		<b>3 935</b>	<b>4 256</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		20 170	14 869
Aktuella skattefordringar		0	3 385
Övriga fordringar		56 489	21 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 320	24 528
		<b>127 979</b>	<b>64 617</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	16	14 251	10 731
		<b>14 251</b>	<b>10 731</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>252 985</b>	<b>149 957</b>
		<b>399 150</b>	<b>229 562</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**8 136 912**                      **7 452 482**



## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17, 18		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 789 008	1 789 008
Annat eget kapital inklusive årets resultat		116 640	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 910 648</b>	<b>1 794 008</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	92 081	90 209
Övriga avsättningar	20	294	250
		<b>92 375</b>	<b>90 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till kreditinstitut		5 450 000	4 950 000
Övriga skulder	22	300 484	266 108
		<b>5 750 484</b>	<b>5 216 108</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		152 417	129 207
Aktuella skatteskulder		12 780	0
Övriga skulder		10 904	4 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	207 304	217 981
		<b>383 405</b>	<b>351 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 136 912</b>	<b>7 452 482</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserad vinst inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Insatt aktiekapital vid nybildning	50			50
Nyemission	4 950			4 950
Förvärv av dotterföretagens nettotillgångar från närstående till pris under tidigare ägares bokförda värde		1 789 008		1 789 008
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>1 789 008</b>		<b>1 794 008</b>
Utdelning			-32 015	-32 015
Årets resultat			148 654	148 654
<b>Summa totalresultat</b>			<b>116 640</b>	<b>116 640</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>1 789 008</b>	<b>116 640</b>	<b>1 910 648</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		253 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	215 038
Erhållen ränta		49
Erlagd ränta		-56 014
Betald skatt		-26 928

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** **385 665**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		321
Förändring kundfordringar		-5 301
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 446
Förändring leverantörsskulder		5 463
Förändring av kortfristiga skulder		-17 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>307 681</b>

### Investeringsverksamheten

Sålda immateriella anläggningstillgångar		157
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-675 664
Sålda materiella anläggningstillgångar		933
Förvärv dotterbolag		-25 228
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-178
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggnings- tillgångar		603
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		-7 638
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-707 015</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna och amorterade lån		534 376
Utbetald utdelning		-32 014
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>502 362</b>

**Årets kassaflöde** **103 028**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		149 957
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>252 985</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-12-09 -2019-12-31 (1 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 000	0
<b>Rörelsens kostnader</b>	6		
Övriga externa kostnader	5	-1 291	0
		<b>-1 291</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>709</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	33 927	32 018
		<b>33 927</b>	<b>32 018</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 636</b>	<b>32 018</b>
Bokslutsdispositioner	26	-709	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 927</b>	<b>32 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>33 927</b>	<b>32 018</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 27, 28 201 213 194 173

**201 213 194 173**

**Summa anläggningstillgångar**

**201 213 194 173**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 1 875 0

Fordringar hos koncernföretag 33 342 32 018

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 27 0

**35 244 32 018**

*Kassa och bank*

4 840 5 000

**Summa omsättningstillgångar**

**40 084 37 018**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**241 297 231 191**

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	50
Ej registrerat aktiekapital		0	4 950
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		33 927	32 018
		<b>33 927</b>	<b>32 018</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 927</b>	<b>37 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Övriga skulder	22	194 173	194 173
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>194 173</b>	<b>194 173</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 459	0
Skulder till koncernföretag		6 539	0
Övriga skulder		199	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 197</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 297</b>	<b>231 191</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Nybildning	50			50
Ej registrerat aktiekapital	4 950			4 950
Årets resultat		32 018		32 018
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>32 018</b>		<b>37 018</b>
Utdelning		-32 018		-32 018
Årets resultat			33 927	33 927
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>33 927</b>	<b>38 927</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-12-09 -2019-12-31 (1 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	34 636	32 018
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 636</b>	<b>32 018</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 875	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 351	-32 018
Förändring av leverantörsskulder	1 459	0
Förändring av kortfristiga skulder	6 738	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 607</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7 040	-194 173
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 040</b>	<b>-194 173</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0	5 000
Upptagna lån	0	194 173
Utbetald utdelning	-32 018	0
Erhållna koncernbidrag	8 953	0
Lämnade koncernbidrag	-9 662	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-32 727</b>	<b>199 173</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-160</b>	<b>5 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	5 000	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 840</b>	<b>5 000</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Understiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som tillskott.

Förvärv från närstående som skedde när koncernen bildades 2019-12-31 gjordes till tidigare ägares bokförda värde. Det totala anskaffningsvärdet uppgick till 194 173 tkr. Skillnaden mot beräknat marknadsvärde uppgick till 1 789 008 tkr vilket redovisas som tillskott.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

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.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter för bostäder, lokaler, parkeringsplatser redovisas i den period hyran avser.

Parkeringsövervakning och andra tjänsteuppdrag redovisas i den period arbetet utförs.

Sedan 2015 redovisas parkeringsinlösen, p-köp, som en förutbetalad intäkt som intäktsförs linjärt över en period om 25 år. Tidigare år har erhållna parkeringsköpslikvider i vissa fall reducerat fastigheternas anskaffningsvärde.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader, indelade i komponenter	1-6,7
Markanläggningar	5
Markinventarier	10-20
förbättringsutgifter på annans fastighet	7
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	20

#### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastigheternas förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde) med hänsyn tagen till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen, d.v.s. på samma sätt som övriga materiella tillgångar.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i posten Nettoomsättning.

### **Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner gör per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Derivatinstrument och säkringsredovisning***

Lunds Kommuns Fastighets AB använder sig av derivatinstrument och säkringsredovisning.

Företaget utnyttjar ränteswappar i syfte att säkra positioner avseende ränteförändringar. För att ett derivat ska klassas som säkringsinstrument ska det finnas en extern motpart och derivatet får inte innehålla utställd optionalitet netto samt att derivatet ska bedömas vara effektivt. Samtliga Lunds Kommuns Fastighets AB:s ränteswappar uppfyller dessa kriterier. Riskhantering och säkringsredovisning bedrivs med ett portföljperspektiv.

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Marknadsvärde på derivatinstrument på balansdagen i koncernen redovisas i not.

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen samt i Lunds Kommuns Fastighets AB:s årsredovisning för år 2020.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Likvida medel**

Medel på koncernkonto hos koncernens moder (Lunds kommun) klassificeras som likvida medel både i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

### **Leasingavtal**

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

### **Varulager**

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

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, medel på koncernkonto, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för

koncernen och som därmed kan påverka resultat. och balansräkningar i framtiden är främst relaterade till marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter.

#### Lunds Kommuns Fastighets AB

Årets värdering har genomförts i analysverktyget Datscha genom en kombination av ortspris- och avkastningsmetod. Värdebedömningen baseras på LKF:s verkliga hyresintäkter, driftskostnader och fastighetsskatt per fastighet. Underhållskostnader beräknas utifrån respektive fastighets ålder och skick. Värderingen har därefter kvalitetssäkrats av Svefa som också genomfört ett antal styckvisa värdebedömningar vilka ligger till grund för och har varit vägledande i det interna värderingsarbetet.

Följande direktavkastningskrav har använts: bostäder 2,8% - 4,8%, kommersiella lokaler 5,5% - 8,8% och äldreboende 4,3% - 5,0%. De generella förutsättningarna för 2020 års värdering framgår av nedanstående tabell.

Värdetidpunkt		2020-12-31
Kalkylperiod		10 år
Inflation per år		2,00%
Hyresutveckling bostäder per år	2021	1,00%
	2022	2,00%
Hyresutveckling lokaler per år		2,00%
Utveckling av drifts- och underhållskostnader per år		2,00%
Vakansgrad bostäder		0,10%
Vakansgrad lokaler inkl. äldreboende		3,29%
Direktavkastningskrav genomsnitt		4,03%
Kalkylränta genomsnitt		5,96%

#### **Not 2 Nettoomsättning Koncernen**

	<b>2020</b>
Hyresintäkter, bostäder	806 646
Hyresintäkter, lokaler	244 544
Parkeringsintäkter	78 976
Kontrollavgifter	7 770
Övrig nettoomsättning	48 777
	<b>1 186 713</b>

#### **Moderbolaget**

	<b>2020</b>	<b>2019-12-09</b>
		<b>-2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode	2 000	0
	<b>2 000</b>	<b>0</b>

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter Koncernen**

**2020**

Realisationsvinster vid avyttring av anläggningstillgångar	932
Övriga intäkter	10 743
	<b>11 675</b>

### **Not 4 Arvode till revisorer Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**2020**

<b>EY</b>	
Revisionsuppdrag	350
Övriga tjänster	47
Biträde till lekmannarevisorer	211
	<b>608</b>

<b>PwC</b>	
Revisionsuppdrag	192
Övriga tjänster	27
	<b>219</b>

### **Not 5 Övriga externa kostnader Koncernen**

**2020**

Hyror och arrendekostnader	22 767
Taxor och avgifter	163 347
Reparation- och underhållskostnader fastigheter	182 135
Fastighetsskötsel	27 560
Fastighetsskatt	29 664
Övriga driftskostnader	24 915
Övriga externa kostnader	87 113
	<b>537 501</b>

## Moderbolaget

	2020	2019-12-09 -2019-12-31
Övriga externa kostnader	1 291	0
	<b>1 291</b>	<b>0</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2020
<b>Medelantalet anställda</b>	
Kvinnor	121
Män	175
	<b>296</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>	
Styrelse och verkställande direktör	3 371
Övriga anställda	122 897
	<b>126 268</b>
<b>Sociala kostnader</b>	
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	709
Pensionskostnader för övriga anställda	13 785
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	39 245
	<b>53 739</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>180 007</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>	
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	317
Tidigare styrelse och verkställande direktör	893
	<b>1 210</b>

## Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	56 %
Andel män i styrelsen	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %



**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

**2020**

Räntekostnader till koncernföretag	12 953
Övriga räntekostnader	29 602
Borgensavgift Lunds kommun	10 469
Orealiserade förluster på derivat	4 117
Övriga finansiella kostnader	2 991
	<b>60 132</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

**2020**

<b>Skatt på årets resultat</b>	
Aktuell skatt	-43 093
Uppskjuten skatt	-1 871
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-44 964</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

**2020**

	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		193 618
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-41 434
Ej avdragsgilla kostnader		-375
Justering avseende skatter för tidigare år		-1 850
Skatteeffekt avseende ändrad skattesats		-228
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-175
Skatteeffekt av temporära skillnader		11 398
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-2
Förändring av uppskjutna skatter		-12 298
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,22</b>	<b>-44 964</b>

**Not 9 Byggnader och mark inkl. byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 039 583	8 355 177
Inköp	89 325	45 416
Försäljningar/utrangeringar	-2 185	-6 267
Färdigställt under året	595 679	548 025
Omklassificeringar	-395	97 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 722 007</b>	<b>9 039 583</b>
Ingående avskrivningar	-2 823 928	-2 641 012
Försäljningar/utrangeringar	1 477	5 009
Omklassificeringar	105	0
Årets avskrivningar	-199 117	-187 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 021 463</b>	<b>-2 823 928</b>
Ingående uppskrivningar	21 048	22 811
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 762	-1 763
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>19 286</b>	<b>21 048</b>
Ingående nedskrivningar	-50 500	-55 500
Återförda nedskrivningar	5 500	5 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-45 000</b>	<b>-50 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 674 830</b>	<b>6 186 203</b>

**Not 10 Markanläggningar  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 693	49 552
Inköp	596	0
Färdigställt under året	41 103	25 000
Omklassificeringar	395	-12 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 787</b>	<b>61 693</b>
Ingående avskrivningar	-13 821	-12 270
Omklassificeringar	-105	754
Årets avskrivningar	-4 844	-2 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 770</b>	<b>-13 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 017</b>	<b>47 872</b>

**Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 202
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-869
Försäljningar/utrangeringar	0	1 202
Årets avskrivningar	0	-333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 805	159 837
Inköp	12 082	18 595
Försäljningar/utrangeringar	-3 293	-607
Färdigställt under året	0	6 616
Omklassificeringar	0	-84 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 594</b>	<b>99 805</b>
Ingående avskrivningar	-62 710	-56 360
Försäljningar/utrangeringar	3 293	593
Omklassificeringar	0	767
Årets avskrivningar	-8 724	-7 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 141</b>	<b>-62 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 453</b>	<b>37 095</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	943 860	713 547
Under nedlagda kostnader	657 871	810 014
Färdigställt under året	-665 481	-579 701
<b>936 250</b>	<b>943 860</b>	

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	787	787
Försäljningar	-785	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2</b>	<b>787</b>
Ingående nedskrivningar	-90	-90
Återförda nedskrivningar	90	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-90</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>697</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående fordringar	7 192	1 198
Tillkommande fordringar	178	6 346
Avgående fordringar	0	-352
Omklassificeringar	-6 160	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 210</b>	<b>7 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 210</b>	<b>7 192</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar  
Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Räntetak	14 251	11 600
	<b>14 251</b>	<b>11 600</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal aktier	50 000	100
	<b>50 000</b>	

**Not 18 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	21 048	22 811
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 763	-1 763
	<b>19 285</b>	<b>21 048</b>

**Not 19 Uppskjutna skatteskulder  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen</b>		
Byggnader och mark, uppskrivning	3 973	4 504
Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde	64 259	51 962
Obeskattade reserver	23 849	33 743
	<b>92 081</b>	<b>90 209</b>

**Not 20 Övriga avsättningar  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Särskild löneskatt hänförlig till pension	294	250
	<b>294</b>	<b>250</b>

## Not 21 Långfristiga skulder

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skulder som förfaller mellan ett och tre år</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 150 000	1 250 000
Skulder till koncernföretag	1 650 000	37 180
	<b>2 800 000</b>	<b>1 287 180</b>
<b>Skulder som förfaller mellan tre och fem år</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 250 000	3 100 000
Skulder till koncernföretag	500 000	0
	<b>1 750 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år</b>		
Skulder till kreditinstitut	904 605	604 755
Skulder till koncernföretag	295 879	224 173
	<b>1 200 484</b>	<b>828 928</b>

### Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år</b>		
Skulder till koncernföretag	194 173	194 173
	<b>194 173</b>	<b>194 173</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor

Lunds Rådhus AB har 2019-12-31 erhållit ett lån, 194 173 tkr, från företagets ägare Lunds kommun. Lånet löper utan ränta.

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och andra intäkter	62 413	65 171
Förutbetald parkeringsinlösen	18 953	17 791
Övriga förutbetalda intäkter	18 391	43 332
Upplupna räntekostnader	30 941	6 524
Personalrelaterade interimskostnader	17 909	15 068
Övriga upplupna kostnader	58 698	70 095
	<b>207 305</b>	<b>217 981</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

**2020-12-31**

Avskrivningar	209 650
Realisationsvinster och förluster	-816
Förändring avsättningar	44
Omklassificering av långfristig fordran	6 160
	<b>215 038</b>

**Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

**2020**

**2019-12-09  
-2019-12-31**

Erhållna anticiperade utdelningar	-33 927	-32 018
	<b>-33 927</b>	<b>-32 018</b>

**Not 26 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

**2020**

**2019-12-09  
-2019-12-31**

Mottagna koncernbidrag	8 953	0
Lämnade koncernbidrag	-9 662	0
	<b>-709</b>	<b>0</b>

**Not 27 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	194 173	0
Inköp	0	194 173
Lämnade aktieägartillskott	7 040	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 213</b>	<b>194 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 213</b>	<b>194 173</b>

## Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)	100%	120 000	97 395
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	100%	58 400	29 418
Fastighets AB Lund Arena	100%	1 000	69 000
Visit Lund AB	100%	4 000	5 400
			<b>201 213</b>

	Org.nr	Säte
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)	556050-4341	Lund
Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag	556017-4863	Lund
Fastighets AB Lund Arena	556719-9293	Lund
Visit Lund AB	559230-8612	Lund

Indirekta innehav i koncernen omfattar:

Helägda dotterföretag till Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag:  
Kännedomen i Lund AB, 559163-6047 och Medicon Village Fastighet 2 AB, 559075-0351.

Helägt dotterföretag till Lunds Kommuns Fastighets AB:  
Cufes Fastigheter AB, 556933-2348.

## Not 29 Disposition av vinst eller förlust

**2020-12-31**

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	33 927
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (678,54 kronor per aktie)	33 927
i ny räkning överföres	0
	<b>33 927</b>



### **Not 30 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål Koncernen**

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Verkliga värde på derivatinstrument som redovisas i balansräkningen</b>		
Räntetak med positiva verkliga värden	11 600	11 500
	<b>11 600</b>	<b>11 500</b>
<b>Verkliga värde på derivatinstrument som inte redovisas i balansräkningen</b>		
Ränteswapar med negativa verkliga värden	-71 500	-50 600
	<b>-71 500</b>	<b>-50 600</b>

### **Not 31 Uppgifter om moderföretag**

#### **Moderbolaget**

Lunds Rådhus AB är helägt dotterföretag till Lunds kommun, org.nr 212000-1132.

### **Not 32 Eventualförpliktelser Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Garantibelopp Fastigo	2 109	1 876
Avsättning pensioner VD	1 210	1 032
	<b>3 319</b>	<b>2 908</b>

Lund

Philip Sandberg  
Ordförande

Fredrik Ljunghill

Inga-Kerstin Eriksson

Fanny Johansson

Anders Almgren

Karin Svensson Smith

Helena Falk

Hedvig Åkesson

Jan Annerstedt

Christoffer Nilsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den

Lennart Nilsson  
Lekmannarevisor