

Årsredovisning

för

Umeå Hamn AB

556366-0355

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Umeå Hamn AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

I och med bildandet av Kvarkenhamnar AB den 1 januari 2015 överlät Umeå Hamn AB hamnverksamheten i sin helhet till Kvarkenhamnar AB, ett bolag som Umeå Kommunföretag AB äger tillsammans med Vasa stad. I överlåtelsen ingick såväl personal samt mobila utrustningar som kranar, fordon m.m. som erfordras för den "dagliga" verksamheten. Vidare upplät Umeå Hamn AB genom nyttjanderättsavtal rätten att använda hela hamnområdet till Kvarkenhamnar AB och där fortsättningsvis bedriva hamnverksamhet.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 genomförde Umeå KommunFöretag AB (UKF) som ägare till anläggningarna på fastigheten Holmsund 2:65 en översyn av de olika anläggningsdelarnas status. Resultatet av den översynen blev en begäran från Umeå Hamn AB till UKF, ägare till Kvarkenhamnar AB som är ansvarig för drift och underhåll, att genomföra omfattande underhållsarbeten på såväl spåranläggningar som kajer och fastigheter. Detta för att återställa funktioner innan "investeringsprogram 2020-2024" påbörjades.

I hamnen har Umeå Kommun uppfört en ny järnvägsterminal. Terminalen kommer att ingå i hamnens järnvägsanläggning och kommer av Umeå Kommun att förhyras av Umeå Hamn AB som i sin tur hyr ut den till Kvarkenhamnar AB. Detta trädde ikraft under 2021.

Under året har investeringar skett i följande projekt, verksamhetsytor på Gustavs Udde 2 & 3 samt Kilen, dessa projekt pågår.

Projekt för anpassning av verksamhetsytor till nya färjan har pågått med full intensitet.

Projekt för verksamhetsytor kring färjeterminalen, färjepiren samt färjeterminalen, där har stora delar slutförts och tagits i bruk.

Nytt tak har lagts på Magasin 11.

Järnvägsdelar har fortsatt renoveras.

Andra stora insatser under året:

Ansökan om tillstånd för om- och utbyggnad av Umeå Hamn fortgår.

Arbete med ny detaljplan för hela hamnområdet

Förstudie gällande Södra Kajen har utförts

För Norra kajen, RoRo rampen och Energipiren har detaljprojektering genomförts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ägarförhållanden

Umeå Hamn AB har under året ägts till 100% av Umeå Kommunföretag AB (556051-9562) med säte i Umeå.

Genom beslut av Umeå Kommunfullmäktige den 25 november 2019 har ägandet av samtliga aktier i Umeå Hamn AB övergått till Umeå Kommunföretag AB. Samtidigt har en "hamnkoncern" bildats inom UKF koncernen genom att UKF:s hälftenägande i Kvarkenhamnar AB överförts till Umeå Hamn AB. Båda organisationsförändringarna gäller från den 1 januari 2020

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	14 538	14 595	14 910	16 618	16 453
Resultat efter avskrivningar	-13 942	-7 177	-15 043	4 999	5 697
Resultat efter finansiella poster	-23 899	-15 205	-18 166	2 127	2 704
Balansomslutning	693 657	470 882	282 426	176 949	172 339
Soliditet (%)	7	10	18	28	28
Avkastning på eget kap. (%)	-50	-33	-36	4	6
Antal anställda	1	1	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från och med 1/1 2015 är driften av hamnverksamheten överlåtten till driftbolaget Kvarkenhamnar AB. Umeå Hamn AB förvaltar hamnanläggningen och hyr ut den till Kvarkenhamnar AB, som ägs till 50% av Umeå Hamn AB och 50% av Vasa Stad.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 815 469
årets förlust	-212 913
	-3 028 382
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 028 382

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Nettoomsättning	2, 3	14 537 514	14 594 674
		14 537 514	14 594 674
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-12 470 021	-12 381 004
Personalkostnader	5	-1 812 673	-119 640
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 202 118	-9 139 319
Övriga rörelsekostnader		-2 994 475	-133 035
		-28 479 287	-21 772 998
Rörelseresultat	6	-13 941 773	-7 178 324
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	-3 129 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 227	170 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 026 050	-5 069 027
		-9 956 823	-8 027 995
Resultat efter finansiella poster		-23 898 596	-15 206 319
Bokslutsdispositioner	9	24 500 000	11 500 000
Resultat före skatt		601 404	-3 706 319
Skatt på årets resultat	10	-814 317	-69 138
Årets resultat		-212 913	-3 775 457

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	11, 12,		
Byggnader och mark	13	397 001 875	184 906 116
Inventarier, verktyg och installationer	14	61 934 667	55 699 150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	102 209 345	118 057 085
		561 145 887	358 662 351

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	29 500 000	29 500 000
Summa anläggningstillgångar		590 645 887	388 162 351

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		220 023	0
Fordringar hos koncernföretag		26 200 000	11 500 000
Aktuella skattefordringar		0	114 640
Övriga fordringar		30 767 756	25 765 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	45 823 801	45 338 791
		103 011 580	82 719 344

Summa omsättningstillgångar		103 011 580	82 719 344
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		693 657 467	470 881 695
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (3500 aktier)		35 000 000	35 000 000
Reservfond		10 000 000	10 000 000
		45 000 000	45 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 815 469	959 988
Årets resultat		-212 913	-3 775 457
		-3 028 382	-2 815 469
Summa eget kapital		41 971 618	42 184 531
Obeskattade reserver	21	6 771 597	5 071 597
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	2 504 133	2 119 865
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	596 239 537	390 553 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 389 800	29 332 618
Skulder till koncernföretag		582 005	357 719
Aktuella skatteskulder		133 821	0
Övriga skulder		180 486	103 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 884 470	1 158 420
Summa kortfristiga skulder		46 170 582	30 952 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		693 657 467	470 881 695

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	35 000 000	10 000 000	959 988	45 959 988
Årets resultat 2020			-3 775 457	-3 775 457
Utgående eget kapital 2020-12-31	35 000 000	10 000 000	-2 815 469	42 184 531
Ingående eget kapital 2021-01-01	35 000 000	10 000 000	-2 815 469	42 184 531
Årets resultat 2021			-212 913	-212 913
Utgående eget kapital 2021-12-31	35 000 000	10 000 000	-3 028 382	41 971 618

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-23 898 596	-15 206 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		14 196 593	9 272 354
Betald skatt		-181 588	-7 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-9 883 591	-5 941 901
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-220 023	43 312
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 486 853	-39 159 458
Förändring av leverantörsskulder		14 057 182	18 548 302
Förändring av kortfristiga skulder		1 027 019	-4 268 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-506 266	-30 778 732
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-216 680 978	-165 435 607
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		205 687 244	178 064 339
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		11 500 000	18 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		217 187 244	196 214 339
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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:

Byggnader	1,53-3,33 %
VA/spåranläggningar	5%
Markanläggningar	2-5 %
Maskiner, fordon samt kranar	5-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

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. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Offentliga bidrag

Bidrag från EU, stat eller kommun redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Hyresintäkter	14 429 080	14 501 977
Övrig försäljning	108 434	92 697
	14 537 514	14 594 674

Not 3 Leasingavtal, leasegivare

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende Hamnanläggningen som hyrs ut till Kvarkenhamnar AB.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Inom ett år	13 342 704	13 342 704
Senare än ett år men inom fem år	53 370 816	53 370 816
	66 713 520	66 713 520

Not 4 Arvode till revisorer

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.

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Revisionsuppdrag	35 500	27 480
Skatterådgivning	5 433	2 200
	40 933	29 680

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	1 076 681	281 235
	1 076 681	281 235
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	514 299	89 816
Pensionskostnader för f.d. anställda inkl löneskatt	-176 200	-437 931
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	329 747	69 780
Övrigt	68 146	116 740
	735 992	-161 595
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 812 673	119 640

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2,00 %	1,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	99,00 %	98,00 %

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nedskrivningar	0	3 129 020
	0	3 129 020

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	9 961 765	5 060 773
Övriga räntekostnader	64 285	8 254
	10 026 050	5 069 027

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Förändring av överavskrivningar	-1 700 000	0
Erhållna koncernbidrag	26 200 000	11 500 000
	24 500 000	11 500 000

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	430 049	181 662
Justering avseende tidigare år		56
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	384 268	-112 580
Totalt redovisad skatt	814 317	69 138

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		601 404		-3 706 319
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-123 889	21,40	793 152
Ej avdragsgilla kostnader		-357		-671 273
Justering avseende skatter för föregående år				-56
Skattemässig avskrivning byggnader		1 506 122		1 118 593
Bokföringsmässig avskrivning byggnader		-1 395 834		-1 244 151
Ränteavdragsbegränsning		-416 091		-177 983
Förändring Latenta skatter		-384 268		112 580
Redovisad effektiv skatt	135,40	-814 317	-1,87	-69 138

Not 11 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 167 233	115 778 675
Inköp	77 840 000	12 561 808
Försäljningar/utrangeringar	-4 248 559	-173 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 758 674	128 167 233
Ingående avskrivningar	-88 167 097	-85 909 026
Försäljningar/utrangeringar	1 329 997	40 215
Årets avskrivningar	-2 260 242	-2 298 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 097 342	-88 167 097
Utgående redovisat värde	112 661 332	40 000 136
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	112 661 332	40 000 136

Erhållet EU bidrag år 2015 har minskat anskaffningsvärdet med 2.401.814 kr

Not 12 Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående Anskaffningsvärde	22 022 062	22 022 062
Årets Inköp	173 800	
	22 195 862	22 022 062

Not 13 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 962 636	121 864 277
Inköp	143 853 177	28 098 359
Försäljningar/utrangeringar	-101 778	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 714 035	149 962 636
Ingående avskrivningar	-27 078 718	-23 945 464
Försäljningar/utrangeringar	25 016	
Årets avskrivningar	-4 515 652	-3 133 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 569 354	-27 078 718
Utgående redovisat värde	262 144 681	122 883 918

Erhållet EU-bidrag 2015 har minskat anskaffningsvärdet med 1.940.866 kr
Erhållet EU-bidrag 2019 har minskat anskaffningsvärdet med 14.785.114 kr
Erhållet EU-bidrag 2021 har minskat anskaffningsvärdeet med 3.595.024 kr

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 449 644	93 505 606
Inköp	11 099 999	39 944 038
Försäljningar/utrangeringar	-2 952 329	
Omklassificeringar	-775 825	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 821 489	133 449 644
Ingående avskrivningar	-77 750 494	-74 042 685
Försäljningar/utrangeringar	2 952 329	
Omklassificeringar	337 567	
Årets avskrivningar	-4 426 224	-3 707 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 886 822	-77 750 494
Utgående redovisat värde	61 934 667	55 699 150

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 057 085	62 725 683
Inköp	212 844 588	55 331 402
Omklassificering	-228 692 328	
	102 209 345	118 057 085

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 500 000	
Inköp		29 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 500 000	29 500 000
Utgående redovisat värde	29 500 000	29 500 000

Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarkenhamnar AB	50%	50%	50	29 500 000
				29 500 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Kvarkenhamnar AB	556975-9037	Umeå	20 792 463	-4 172 705

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kvarkenhamnar, upplupen intäkt	1 508 035	1 491 228
Uppl bidrag	44 315 766	43 071 787
Förutbet kostnader		479 233
Förutbet kostnader		296 543
	45 823 801	45 338 791

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	3 500	10 000
	3 500	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-2 815 469
årets förlust	-212 913
	-3 028 382
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 028 382

Not 21 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	6 771 597	3 471 597
Ackumulerade överavskrivningar	0	1 600 000
	6 771 597	5 071 597

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	2 119 865	2 232 445
Årets avsättningar	384 268	
Under året återförda belopp		-112 580
Belopp vid årets utgång	2 504 133	2 119 865

Not 23 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit avser underkonto till UKF koncernkonto. Checkkrediten har klassats som långfristig skuld eftersom den ingår i bolagets långsiktiga finansiering.

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000 000	450 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	574 625 486	368 781 546

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 359 812	1 093 142
Övrigt	524 658	65 278
	1 884 470	1 158 420

Umeå

Lennart Holmlund
Ordförande

Stefan Nordström
Vice ordf

Eric Bergner

Åsa Bäckström

Sture Eriksson

Christer Fessé

Sandra Jakobsson

Ronny Kassman

Lena Karlsson Engman

Mikael Isaksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst&Young AB

Joakim Åström
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor