

Årsredovisning

Panomeja AB

556514-2899

Styrelsen och verkställande direktören för Panomeja AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna finns idag i Östersund, Sundsvall, Funäsdalen, Sollefteå, Härnösand, Norsjö, Strömsund, Vilhelmina och Undersåker.

Väsentliga händelser

Panomeja har under året färdigställt en ny bygghandel för uthyrning till Fresks Försäljning AB i Härnösand.

Panomeja har slutfört en ombyggnation av fastigheten långtradaren 2 i Östersund. Ombyggnationen är en anpassning för hyresgästen Fresks Försäljning AB som moderniserar och utökar sin butik.

Panomeja har påbörjat en ombyggnation av fastigheten Högom 3:123 i Sundsvall. Ombyggnationen är en anpassning för hyresgästen Fresks Försäljning AB som moderniserar och utökar sin butik samt en ny Drive-in.

Övrig information

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Oscarson Invest, org.nr. 556080-8437 med säte i Östersund.

Övergripande koncernredovisning upprättas av moderbolaget.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	19 973	19 554	17 578	16 324	16 396
Resultat efter finansiella poster	10 224	10 766	10 212	9 799	10 285
Balansomslutning	198 702	132 840	132 647	105 505	86 529
Soliditet %	24	30	23	24	27,3
Avkastning på eget kapital %	22	27	33	39	49,1
Avkastning på totalt kapital %	6	9	8	11	13,8
Kassalikviditet %	244	44	47	15	5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	30 828 127	8 333 837	39 261 964
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		8 333 837	-8 333 837	0
Årets resultat			8 064 599	8 064 599
Belopp vid årets utgång	100 000	39 161 964	8 064 599	47 326 563

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	39 161 964
Årets resultat	8 064 599
<i>Summa</i>	<i>47 226 563</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	47 226 563
<i>Summa</i>	<i>47 226 563</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	19 973 069	19 554 023
Övriga rörelseintäkter		184 601	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 157 670	19 554 023
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 718 300	-2 497 984
Övriga externa kostnader	3	-1 245 369	-1 097 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 195 136	-4 532 731
Övriga rörelsekostnader		-611 682	–
Summa rörelsekostnader		-8 770 487	-8 127 775
Rörelseresultat		11 387 183	11 426 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 163 268	-660 728
Summa finansiella poster		-1 163 267	-660 669
Resultat efter finansiella poster		10 223 916	10 765 579
Resultat före skatt		10 223 916	10 765 579
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	-2 159 317	-2 431 742
Årets resultat		8 064 599	8 333 837

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	6	0
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	173 616 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 184 782
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	178 801 502	126 771 300
Summa anläggningstillgångar	178 801 502	126 771 300
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	54 990	5 960 497
Övriga fordringar	1 753 160	3 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 926	91 809
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	1 940 076	6 056 176
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	17 960 048	12 306
<i>Summa kassa och bank</i>	17 960 048	12 306
Summa omsättningstillgångar	19 900 124	6 068 482
SUMMA TILLGÅNGAR	198 701 626	132 839 782

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 161 964	30 828 127
Årets resultat		8 064 599	8 333 837
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>47 226 563</i>	<i>39 161 964</i>
Summa eget kapital		47 326 563	39 261 964
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	211 150	264 654
Summa avsättningar		211 150	264 654
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	108 000 000	78 250 000
Skulder till koncernföretag	13, 14	35 000 000	1 259 175
Summa långfristiga skulder		143 000 000	79 509 175
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	3 000 000
Leverantörsskulder		5 177 027	1 030 399
Skulder till koncernföretag		2 300 000	2 300 000
Aktuella skatteskulder		79 149	579 729
Övriga skulder		7 761	1 613 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		599 976	5 279 924
Summa kortfristiga skulder		8 163 913	13 803 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 701 626	132 839 782

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Inga förändringar från föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Hyresintäkter resultatförs i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningen av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod i år uppskattas till:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	20-100
Tak	1-30
Fasad	5-35
Inre ytskikt	10-50
Installationer, byggnadsinventarier	20-25
Markanläggning	25-30

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar tas upp till deras anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiod i år används.

Typ	Nyttjandeperiod
Goodwill	5

Leasing

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

Inkomstskatt

Akutell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen är avsedd för. Avsättningar diskoneras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Övriga upplysningar

Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Oscarsson Invest AB, org. nr 556080-8437 med säte i Östersund.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital = (Rörelseresultat + Finansiella intäkter) / Totalt kapital

Kassalikviditet = (Omsättningstillgångar exklusive varulager och pågående arbeten + Outnyttjad checkkredit) / Summa kortfristiga skulder

Not 1	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2017	2016
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0	0
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	1	2
Not 2	Operationella leasingavtal	2017	2016
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	21 457 095	20 264 672
	Senare än ett år men innan fem år	88 070 877	73 748 718
Not 3	Ersättning till revisorer	2017	2016
	<i>Deloitte AB</i>		
	Revisionsuppdrag	35 000	25 600
	Övriga tjänster	12 163	8 251
	<i>Summa</i>	<i>47 163</i>	<i>33 851</i>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdraget, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 4	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2017	2016
	Räntekostnader	381 599	0
	<i>Summa</i>	381 599	0
Not 5	Inkomstskatt	2017	2016
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	2 212 821	2 442 884
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-53 504	-11 142
	<i>Summa redovisad skatt</i>	2 159 317	2 431 742
	Effektiv skattesats (%)	21	23
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	10 223 916	10 765 579
	Skatt enligt gällande skattesats 22 (22) %	2 249 262	2 368 427
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	275 343	198 799
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-311 782	-124 339
	Förändring uppskjuten skatt	-53 504	-11 142
	Öresutjämning	-2	-3
	<i>Summa redovisad skatt</i>	2 159 317	2 431 742
	Effektiv skattesats (%)	21	23
Not 6	Goodwill	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	178 246	178 246
	Utgående anskaffningsvärden	178 246	178 246
	Ingående avskrivningar	-178 246	-163 693
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-14 553
	Utgående avskrivningar	-178 246	-178 246
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	152 465 137	148 128 151
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utrangering av komponent	-963 035	-
	Omklassificeringar m.m.	54 893 322	4 336 986
	Utgående anskaffningsvärden	206 395 424	152 465 137
	Ingående avskrivningar	-28 934 921	-24 416 743
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Utrangering av komponent	351 353	-
	Årets avskrivningar	-4 195 136	-4 518 178
	Utgående avskrivningar	-32 778 704	-28 934 921
	Redovisat värde	173 616 720	123 530 216
	Varav markvärde	18 888 988	18 888 988
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 531	143 531
	Utgående anskaffningsvärden	143 531	143 531
	Ingående avskrivningar	-143 531	-143 531
	Utgående avskrivningar	-143 531	-143 531
	Redovisat värde	0	0
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	197 669	197 669
	Utgående anskaffningsvärden	197 669	197 669
	Ingående avskrivningar	-197 669	-197 669
	Utgående avskrivningar	-197 669	-197 669
	Redovisat värde	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 241 084	2 944 221
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	56 837 019	4 368 891
	Omklassificeringar m.m.	-54 893 322	-4 072 028
	Utgående anskaffningsvärden	5 184 781	3 241 084
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar, Stamgårde 4:209, prel. avskrivning	0	-
	Utgående avskrivningar	0	-
	Redovisat värde	5 184 781	3 241 084
	Projekt Långtradaren 2 ny fasad aktiverat 171231		
	Projekt Långtradaren 2 ny butik aktiverat 171231		
	Projekt Tullingsås 7:8 ny belysning aktiverat 170831		
	Saltvik 8:25 nybyggnation aktiverat 171231		
Not 11	Avsättningar	2017-12-31	2016-12-31
	Uppskjuten skatt	211 150	264 654
	<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>211 150</i>	<i>264 654</i>
Not 12	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Amortering inom 2 till 5 år	0	12 000 000
	Amortering efter 5 år	108 000 000	66 250 000
	Summa långfristiga skulder	108 000 000	78 250 000
Not 13	Skulder till koncernbolag	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit i koncernbolag uppgår till	-	5 000 000
	Tidigare beviljad kredit har upphört		
Not 14	Skulder till koncernbolag	2017-12-31	2016-12-31
	Lån från moderbolag	35 000 000	0
Not 15	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	90 933 000 90 933 000	89 153 000 89 153 000
	Summa ställda säkerheter	90 933 000	89 153 000

Östersund 2018-03-19

UNDERSKRIFTER


Jan Oscarson
VD


Olle Oscarson


Pehr Oscarson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22


Mats Henriksson
Auktoriserad revisor

Plats: Östersund

- § 1. Årsstämman öppnades av Olle Oscarson som hälsade de närvarande välkomna.
§ 2. Följande förteckning upprättades över vid stämman närvarande aktieägare, ombud och biträden

Namn	Aktier	Röster
Olle Oscarson för Oscarson Invest AB	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
	1 000	1 000

Det beslöts att ovanstående förteckning skulle gälla som röstlängd.

- § 3. Att såsom ordförande, tillika justeringsman, leda dagens stämma valdes Olle Oscarson.
Att föra dagens protokoll valdes Pehr Oscarson.
Till justeringsman utsågs Jan Oscarson.
- § 4. Det konstaterades att årsstämman är i behörig ordning sammankallad.
- § 5. Årsstämman förklarade dagordningen godkänd.
- § 6. Styrelsens årsredovisning med resultat- och balansräkning och revisionsberättelse för det gångna räkenskapsåret föredrogs.
- § 7. Årsstämman beslöt fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.
- § 8. Årsstämman beslöt bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen under det gångna året.
- § 9. Till årsstämmans förfogande stod
- | | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 39 161 964 |
| årets vinst | <u>8 064 599</u> |
| | 47 226 563 |
- Årsstämman beslöt disponera vinstmedlen enligt följande
- | | |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | <u>47 226 563</u> |
| | 47 226 563 |
- § 10. Årsstämman beslutade att revisorns arvode skall vara enligt räkning under det kommande räkenskapsåret och att styrelsearvode ej skall utgå.
- § 11. Val av styrelse
- Intill nästa årsstämma valdes
- | | |
|-----------------------------|---------------|
| till ledamöter av styrelsen | Jan Oscarson |
| | Olof Oscarson |
| | Pehr Oscarson |
- § 12. Val av revisor
- Till ordinarie revisor, till slutet av nästa årsstämma, valdes auktoriserad revisor Mats Henriksson.

Panomeja AB

Org.nr. 556514-2899

Räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

PROTOKOLL

Årsstämma

2018-03-22

§ 13. Årsstämman avslutades.

Vid protokollet



Pehr Oscarson

Justeras



Olle Oscarson



Jan Oscarson