

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB

559132-3885

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Per-Olof Persson
Styrelseledamot

2024-05-08

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB, 559132-3885, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalmar registrerades år 2017. Bolaget ska äga och förvalta aktier och fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolagets 500 aktier ägs till 100 % av Fastighetsbolaget Norden Holding Kalmar AB, 559192-9871.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Hyresgästen Norden Machinery flyttade in 2021.01.01. och hyr fastigheten i sin helhet, 20 200 m². Aktuellt hyresavtal löper fr.o.m. 2021.01.01-2041.06.30 med en årlig hyra (år 2023) om 14 871 079 kr.

Under 2023 har Riksbankens styrränta varit väsentligt högre än föregående år samtidigt som konjunkturläget är svagare. Den högre styrräntan betyder att bolagets finansieringskostnader har ökat. Bolaget följer utvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. Bolagets finanser är fortsatt goda och fastigheten kommer efter färdigställandet att ha en god och stabil avkastning. Bedömningen är att bolaget är väl rustat.

Hållbarhet

Inom P&E Perssons intressegemenskap pågår ett prioriterat arbete med att stärka insatserna för att minska verksamhetens påverkan på miljö och klimat och främja social hållbarhet. Under 2023 har P&E Persson genomfört klimatberäkningar för alla fastigheter med ett ägande > 10% för att kunna rikta insatser och minska verksamhetens klimatpåverkan. Andra gjorda insatser som främjar miljö, klimat och social hållbarhet är att flera banklån är gröna lån, fastighetsförvaltningen genomgår en miljödiplomering och nybyggnationer görs enligt Sweden Green Building Councils standarder för Miljöbyggnad.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	14 360 837	12 992 536	9 247 861	25 082
Resultat efter finansiella poster	1 008 251	2 874 590	-31 369	-1 007 867
Balansomslutning	180 354 775	194 673 916	193 989 767	184 804 237
Soliditet %	22,1	27,6	27,6	28,8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	53 441 403	199 178
Balanseras i ny räkning		199 178	-199 178
Erhållna aktieägartillskott		-15 000 000	
Årets resultat			1 250 557
Utgående balans	50 000	38 640 581	1 250 557

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	38 640 581
Årets resultat	1 250 557
Medel att disponera	39 891 138
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	39 891 138
Summa	39 891 138

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		14 360 837	12 992 536
Övriga rörelseintäkter		4 382	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		14 365 219	12 992 536
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-964 044	-872 499
Övriga externa kostnader		-718 966	-591 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 232 699	-5 232 704
Summa rörelsens kostnader		-6 915 709	-6 697 105
Rörelseresultat		7 449 510	6 295 431
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317 630	14 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 758 889	-3 435 807
Summa resultat från finansiella poster		-6 441 259	-3 420 841
Resultat efter finansiella poster		1 008 251	2 874 590
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		400 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-2 200 000
Summa bokslutsdispositioner		400 000	-2 200 000
Resultat före skatt		1 408 251	674 590
Skatter			
Skatt på årets resultat		-157 694	-475 412
Summa skatter		-157 694	-475 412
Årets resultat		1 250 557	199 178

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	101 640 836	103 773 155
Inventarier, verktyg och installationer	5	68 208 461	71 308 841
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	85 217	85 217
Summa materiella anläggningstillgångar		169 934 514	175 167 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		0	9 377 669
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	9 377 669
Summa anläggningstillgångar		169 934 514	184 544 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 083	5 228
Fordringar hos koncernföretag		400 000	0
Övriga fordringar		49 891	46 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 559	249 920
Summa kortfristiga fordringar		637 533	301 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 782 728	9 827 743
Summa kassa och bank		9 782 728	9 827 743
Summa omsättningstillgångar		10 420 261	10 129 034
SUMMA TILLGÅNGAR		180 354 775	194 673 916

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 640 581	53 441 403
Årets resultat		1 250 557	199 178
Summa fritt eget kapital		39 891 138	53 640 581
Summa eget kapital		39 941 138	53 690 581
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 918 099	1 415 365
Summa avsättningar		1 918 099	1 415 365
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		130 200 000	133 000 000
Summa långfristiga skulder		130 200 000	133 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 800 000	2 800 000
Leverantörsskulder		190 488	0
Skulder till koncernföretag		2 833 607	2 390 000
Aktuella skatteskulder		272 871	369 742
Övriga skulder		835 401	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 363 171	1 008 228
Summa kortfristiga skulder		8 295 538	6 567 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 354 775	194 673 916

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för

löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld

förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader		
Fastighetslån	-6 758 889	-3 435 807
Summa	-6 758 889	-3 435 807
Summa	-6 758 889	-3 435 807

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 037 791	108 037 791
Utgående anskaffningsvärden	108 037 791	108 037 791
Ingående avskrivningar	-4 264 636	-2 132 320
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 132 319	-2 132 316
Utgående avskrivningar	-6 396 955	-4 264 636
Redovisat värde	101 640 836	103 773 155

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 509 610	77 509 610
Utgående anskaffningsvärden	77 509 610	77 509 610
Ingående avskrivningar	-6 200 769	-3 100 381
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 100 380	-3 100 388
Utgående avskrivningar	-9 301 149	-6 200 769
Redovisat värde	68 208 461	71 308 841

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 217	42 448
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter		42 769
Utgående anskaffningsvärden	85 217	85 217
Redovisat värde	85 217	85 217

Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Fastighetsbolaget Norden Holding Kalmar AB, 559192-9871. Bolaget upprättar ingen koncernredovisning enl ÅRL 7kap 3§.

Not 8 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur

Per-Olof Persson 2024-04-22
Per-Olof Persson Datum
Styrelseordförande

Karl-Johan Grem 2024-04-22
Karl-Johan Grem Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB, org.nr 559132-3885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Norden Kalmar ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 29 april 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Franz Lindström

Auktoriserad revisor