

Årsredovisning för
Fastighets AB Projektgatan
559288-0677

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Projektgatan, 559288-0677 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Kalkylatorn 7. Under de närmsta åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgår till 2,2 mkr (1,8) .Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,4 mkr (1,7).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2023	2022	2020/2021
Hysesintäkter	2 326	1 918	1 501
Driftsnetto	2 206	1 798	1 501
Överskottsgrad, %	95%	94%	100%
Resultat efter finansiella poster	1 625	1 611	1 353
Soliditet, %	26%	22%	40%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur- utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 366 561, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 366 561
Summa	4 366 561

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024052122569

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 326	1 918
		2 326	1 918
Fastighetskostnader	1	-4	-4
Fastighetsskatt		-116	-116
Driftnetto		2 206	1 798
Avskrivningar	2	-55	-35
Central administration	3	-181	-36
Rörelseresultat		1 970	1 727
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		286	155
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-631	-271
Resultat efter finansiella poster		1 625	1 611
Bokslutsdispositioner	5	-1 080	-1 297
Resultat före skatt		545	314
Skatt på årets resultat	6	-124	-73
Årets resultat		421	241

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122570

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	7 681	4 425
Pågående nyanläggningar	8	-	1 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	9	2 455	2 500
		<u>2 455</u>	<u>2 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 136</u>	<u>8 423</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 240	9 125
Övriga fordringar		232	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	23
		<u>6 497</u>	<u>9 376</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 497</u>	<u>9 376</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 633</u>	<u>17 799</u>

2024052122571

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 946	3 705
Årets resultat		421	241
		4 367	3 946
Summa eget kapital		4 392	3 971
<i>Obeskattade reserver</i>	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		109	-
Periodiseringsfonder		100	-
		209	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 375	11 749
		11 375	11 749
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		375	375
Leverantörsskulder		1	845
Skatteskulder		62	265
Övriga skulder		115	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104	594
		657	2 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 633	17 799

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	25	2 631	1 074
års resultat		1 074	-1 074
Årets resultat			241
Belopp vid årets utgång	25	3 705	241
2023			
Belopp vid årets ingång	25	3 705	241
Disposition av föregående		241	-241
Årets resultat			421
Belopp vid årets utgång	25	3 946	421

Antal utställda aktier uppgår till 25 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122572

2024052122573

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 625	1 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	55	35
	1 680	1 646
Betald skatt	-283	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 397	1 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6	-220
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 218	848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173	2 351
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 813	-1 498
Avyttring av finansiella tillgångar	2 014	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-6 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten	201	-8 453
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	8 685
Amortering av låneskulder	-374	-2 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-374	6 102
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	286	155
Erlagd ränta	-592	-218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	55	35

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. För de under året förvärvade och avyttrade tillgångarna har hänsyn tagits till innehavandetiden.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 79 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122575

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-4	-4
Summa	-4	-4

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-55	-35
Summa	-55	-35

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-6
Räntekostnader till bank	-628	-265
Övriga skuldrelaterade kostnader	-3	-
Summa	-631	-271

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-100	-
Lämnade koncernbidrag	-871	-1 297
Förändring avskrivningar utöver plan	-109	-
Summa	-1 080	-1 297

2024052122577

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-63	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-17	-8
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-44	-65
Total redovisad skattekostnad	-124	-73
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	545	314
Skatt enligt gällande skattesats	-112	-65
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-17	-8
Rättelse tidigare års skattemässiga avskrivningar	5	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Summa	-124	-73

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 488	4 488
-Nyanskaffningar	3 311	-
	7 799	4 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63	-28
-Årets avskrivning enligt plan	-55	-35
	-118	-63
Redovisat värde vid årets slut	7 681	4 425
varav mark	986	986

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 19 121 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 27 000 kkr.

Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Fastighets AB Projektgatan uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,50 procent och kalkylräntan till 9,95 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 498	-
Investeringar	1 813	1 498
Omklassificeringar	-3 311	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 498

Not 9 Uppskjuten skattefordran

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baserad på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	2 455	2 500
Vid årets slut	2 455	2 500

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 366 561, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 366 561
Summa	4 366 561

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	109	-
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt 2023	100	-
Summa	209	-

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
	12 600	12 600

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052122580

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

29fb0057-8a43-4aa0-bc29-5481fc463bf7 - 2024-05-14 12:29:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0937b19d-1578-4291-84f7-26f658a5bd2a - SE

2024052122581

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Fastställelseintyg

Undertecknadsstyrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052122582