

Årsredovisning för
Åre Östra Fastigheter AB
559132-6383

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
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Åre Östra Fastigheter AB, 559132-6383 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Åre Så 2:91.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till -2 tkr (-2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -54 tkr (-48).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	-	-	-	-	-
Driftnetto	-2	-2	-2	-10	-1
Överskottsgrad, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster	-54	-48	-36	-47	-44
Soliditet, %	78%	76%	77%	74%	95%

Definitioner nyckeltal:

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

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 965 085, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	965 085
Summa	965 085

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

2024051501485

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskatt		-2	-2
Driftnetto		-2	-2
Bruttoresultat		-2	-2
Central administration	1	-35	-36
Rörelseresultat		-37	-38
Räntekostnader		-17	-10
Resultat efter finansiella poster		-54	-48
Bokslutsdispositioner	2	76	-
Resultat före skatt		22	-48
Skatt på årets resultat	3	-8	8
Årets resultat		14	-40

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501486

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	4	10	10
Pågående ny- till eller ombyggnad	5	1 289	1 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		-	8
		-	8
Summa anläggningstillgångar		1 299	1 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	152
		-	152
Summa omsättningstillgångar		-	152
SUMMA TILLGÅNGAR		1 299	1 287

2024051501487

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>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		951	991
Årets resultat		14	-40
		965	951
Summa eget kapital		1 015	1 001
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		281	283
Skatteskulder		3	3
		284	286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 299	1 287

2024051501488

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	996	-5
Disposition av föregående års resultat		-5	5
Årets resultat			-40
Belopp vid årets utgång	50	991	-40
2023			
Belopp vid årets ingång	50	991	-40
Disposition av föregående års resultat		-40	40
Årets resultat			14
Belopp vid årets utgång	50	951	14

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501489

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finanseilla poster	-54	-48
	<u>-54</u>	<u>-48</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-54	-48
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	228	1
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162	11
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172	-21
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10	10
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	-	-
Erlagd ränta	-17	-10

2024051501490

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

Hyresintäkter 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 intäktsförs 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.

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.

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 94 % (94) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501491

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Anställda och personalkostnader

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

Not 2 Bokslutdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	76	-
Summa	76	-

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	8
Bortbokning av uppskjuten skatteintäkt från föregående år aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-8	-
Total redovisad skattekostnad	-8	8
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	22	-48
Skatt enligt gällande skattesats	-5	10
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-2
Summa	-8	8

2024051501492

Not 4 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10	10
	10	10
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	10	10
varav mark	10	10

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 4 000 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 Åre Östra Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 0,00 procent och kalkylräntan till 2,00 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 5 Pågående ny- till- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 117	1 096
Investeringar	172	21
Redovisat värde vid årets slut	1 289	1 117

Not 6 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 965 085, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	965 085
Summa	965 085

Not 7 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar. Finansiella instrument så som 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 8 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

2024051501494

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

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

1c4e86b3-9d10-4d7a-ac75-7e9e18e6496d - 2024-05-09 13:42:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5145656f-c491-494a-90c0-7bccd9373e36 - SE

2024051501495

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

2024-05-15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501496