

Årsredovisning för
Cisitalia Fastigheter AB
556897-6764

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Umeå Kedjan 6. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultatet för året på driftnettonivå uppgick till 2,4 mkr (2,2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,3 mkr (1,2).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, 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	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 554	2 405	2 175	2 082	1 982
Driftnetto	2 351	2 194	1 970	1 923	1 824
Överskottsgrad, %	92%	91%	91%	92%	92%
Resultat efter finansiella poster	1 054	834	921	1 007	835
Soliditet, %	25%	22%	19%	20%	13%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto 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 4 544 941, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 544 941
Summa	4 544 941

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

ark=20250702;2025070401921

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 554	2 405
Fastighetskostnader	1	-43	-51
Fastighetsskatt		-160	-160
Driftnetto		2 351	2 194
Avskrivningar	2	-369	-394
Central administration	3	-149	-147
Rörelseresultat		1 833	1 653
Ränteintäkter		195	210
Räntekostnader	4	-974	-1 029
Resultat efter finansiella poster		1 054	834
Bokslutsdispositioner	5	-208	-178
Resultat före skatt		846	656
Skatt på årets resultat	6	-197	-178
Årets resultat		649	478

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401922

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	17 157	17 526
Summa anläggningstillgångar		<u>17 157</u>	<u>17 526</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 222	4 377
Övriga fordringar		54	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	13
		<u>5 289</u>	<u>4 443</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 289</u>	<u>4 443</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 446</u>	<u>21 969</u>

ank=20250702;2025070401923

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 895	3 418
Årets resultat		649	478
		<u>4 544</u>	<u>3 896</u>
Summa eget kapital		<u>5 544</u>	<u>4 896</u>
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		95	146
Periodiseringsfonder		600	340
		<u>695</u>	<u>486</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	10	420	386
		<u>420</u>	<u>386</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		14 863	15 370
		<u>14 863</u>	<u>15 370</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	12
Skulder till koncernföretag		441	441
Skatteskulder		30	16
Övriga skulder		211	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242	250
		<u>924</u>	<u>831</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 446</u>	<u>21 969</u>

ank=20250702;2025070401924

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	1 000	3 017	400
Disposition av föregående års resultat		400	-400
Årets resultat			478
Belopp vid årets utgång	1 000	3 417	478
2024			
Belopp vid årets ingång	1 000	3 417	478
Disposition av föregående års resultat		478	-478
Årets resultat			649
Belopp vid årets utgång	1 000	3 895	649

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 1 000 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401925

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 054	834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	369	394
	1 423	1 228
Betald skatt	-149	-71
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 274	1 157
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-	11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78	-798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 352	370
Avyttring av finansiella tillgångar	-	466
Investeringar i finansiella tillgångar	-845	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-845	466
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-507	-836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-507	-836
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	195	210
Erlagd ränta	-985	-1 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	369	394

ank=20250702;2025070401926

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.

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 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.

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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Hysesgästanpassningar	8 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 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 76 % (73) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401928

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-43	-51
Summa	-43	-51

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-369	-394
Summa	-369	-394

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-974	-885
Räntekostnader till bank	-	-56
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-88
Summa	-974	-1 029

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring periodiseingsfond	-260	-230
Förändring överavskrivning	52	-52
Summa	-208	-282

ank=20250702;2025070401929

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-163	-149
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-34	-29
Total redovisad skattekostnad	-197	-178
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	846	656
Skatt enligt gällande skattesats	-174	-135
Schablonränta på periodiseringsfond	-2	-
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-21	-43
Summa	-197	-178

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 820	20 820
	20 820	20 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 294	-2 900
-Årets avskrivning enligt plan	-369	-394
	-3 663	-3 294
Redovisat värde vid årets slut	17 157	17 526
varav mark	895	895

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 023 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 30 600 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 Cisitalia Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,50 procent och kalkylräntan till 8,52 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 544 941, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 544 941
Summa	4 544 941

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	95	146
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	110	110
-Beskattningsår 2023	230	230
-Beskattningsår 2024	260	-
Summa	695	486

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	420	386
Summa	420	386

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 678	16 678
Summa	16 678	16 678

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 upplupen 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.

ank=20250702;2025070401951

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250702;2025070401932

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;20250704;1933

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

80ab5724-84c9-4b19-8c8d-50e23e615b46 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702;2025070401934

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

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-25


Andreas Wahlén
Styrelseledamot