

Årsredovisning för
Nordlo Fastigheter Skuren AB
556975-0705

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlo Fastigheter Skuren AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd, 2023-04-25


John Lindell
Verkställande Direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt och indirekt äga, utveckla och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Nordlo Fastigheter Skuren AB är ett heläget dotterbolag till Nordlo AB, Stockholm, org.nr 559176-8220

Nordlo AB ägs i sin tur till 50% av Gunnar Nordfeldts AB, 556969-7559, och till 50% av Bantorget Hyresbostäder AB, 559085-6737.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	4 775	0	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-175,5	-43,9	-28,1	71,2	94,2
Balansomslutning	154 677	139 085	25 827	6 362	3 351
Soliditet %	2	2,5	12,9	53	99

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställde 85 st lägenheter på fastigheten Skuren 1 i Hyllie, Malmö. De första hyresgästerna flyttade in under juni 2022.

Byggnaden har solceller på taket motsvarande 35 % av fastighetens elförbrukning.

Fastigheten har en lokal om 50m2 och en bilpool i direkt anslutning till fastigheten.

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000	3 282 311	165 162
Omföring av föreg års vinst		165 162	-165 162
Årets resultat			-407 495
Vid årets slut	50 000	3 447 473	-407 495



Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 447 473
årets resultat	-407 495
Totalt	<u>3 039 978</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>3 039 978</u>
Summa	<u>3 039 978</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023051014671

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		4 775 455	-1
Övriga rörelseintäkter		29 794	-
		<u>4 805 249</u>	<u>-1</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-683 975	-
Handelsvaror		-802 469	-
Övriga externa kostnader		-482 639	-37 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 457 752	-
Rörelseresultat		<u>1 378 414</u>	<u>-37 838</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		776	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 554 648	-6 043
Resultat efter finansiella poster		<u>-175 458</u>	<u>-43 881</u>
Bokslutsdispositioner		-	13 500
Resultat före skatt		<u>-175 458</u>	<u>-30 381</u>
Skatt på årets resultat	3	-232 037	195 543
Årets resultat		<u>-407 495</u>	<u>165 162</u>

2023051014672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	4	4 042 500	-
		<u>4 042 500</u>	<u>-</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	148 931 096	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	129 846 075
		<u>148 931 096</u>	<u>129 846 075</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	7	295 165	195 543
		<u>295 165</u>	<u>195 543</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>153 268 761</u>	<u>130 041 618</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		172 997	-
Övriga fordringar		18	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 493	164 686
		<u>429 508</u>	<u>164 714</u>
<i>Kassa och bank</i>		978 689	8 878 943
Summa omsättningstillgångar		<u>1 408 197</u>	<u>9 043 657</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>154 676 958</u>	<u>139 085 275</u>

2023051014673

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 282 311	3 282 244
Vinst eller förlust föregående år		165 162	67
Årets resultat		-407 495	165 162
		<u>3 039 978</u>	<u>3 447 473</u>
Summa eget kapital		<u>3 089 978</u>	<u>3 497 473</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	331 659	-
		<u>331 659</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	124 600 000	101 080 736
Skulder till koncernföretag		23 500 000	-
Övriga långfristiga skulder		-	23 500 000
		<u>148 100 000</u>	<u>124 580 736</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 027	-
Leverantörsskulder		1 069 222	5 282 873
Skulder till koncernföretag		-	15 000
Övriga kortfristiga skulder		624 173	5 403 358
Skatteskulder		522 060	285 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		936 839	20 000
		<u>3 155 321</u>	<u>11 007 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>154 676 958</u>	<u>139 085 275</u>

2023051014674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjekt i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att fördigställa innan den användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Komponentindelning

Byggnaderna har delats upp på komponenter med väsentligt olika nyttjande perioder.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader (genomsnitt komponenter)	50

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna

- Stomme 150 år
- Fasad 50 år
- VS (stammar) 50 år
- Tak 40 år
- Fönster 40 år
- Installationer (el & ventilation etc.) 30 år
- Hiss 20 år
- Kök, bad och tvätt 20 år
- Inre ytskikt 15 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	1 554 648	6 043
Summa	1 554 648	6 043

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	232 037	195 543
	232 037	195 543

Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Omklassificeringar	4 125 000	
Vid årets slut	4 125 000	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-82 500	
Vid årets slut	-82 500	
Redovisat värde vid årets slut	4 042 500	

Hyresrätt avseende parkeringsyta. Omförd från pågående nyanläggning i samband med färdigställd byggnad.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Omklassificeringar	150 306 348	
Vid årets slut	150 306 348	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 375 252	
Vid årets slut	-1 375 252	
Redovisat värde vid årets slut	148 931 096	

Varav mark

Redovisat värde vid årets slut

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 2 260 839 kr.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	129 846 075	25 394 390
Omklassificeringar	-154 431 348	
Investeringar	24 585 273	104 451 685
Redovisat värde vid årets slut	-	129 846 075

Pågående nyanläggning färdigställd och omförd till Byggnad, Hyresrätt parkeringsyta.

2023051014677

Not 7 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Temporär skillnad anskaffningsvärde byggnad		-331 659	-331 659
Skattemässigt underskottsavdrag	295 165		295 165
Uppskjuten skattefordran/skuld	295 165	-331 659	-36 494
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	295 165	-331 659	-36 494
<i>2021-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	195 543		195 543
Uppskjuten skattefordran/skuld	195 543		195 543
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	195 543		195 543

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	124 600 000	101 080 736
Skulder till koncernföretag	23 500 000	
Övriga skulder		23 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		-

2023051014678

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	127 500 000	127 500 000
	127 500 000	127 500 000
Summa ställda säkerheter	127 500 000	127 500 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Nordlo AB, org nr 559176-8220 med säte i Stockholm.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

2023051014679

Underskrifter

Danderyd, enligt våra digitala signaturer

Johan Hessius
Styreordförande

Michael Schwieler
Styrelseledamot

Erik Spernaes
Styrelseledamot

Gunnar Nordfeldt
Styrelseledamot

John Lindell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor
Christine Wikström

Deltagare

2023051014681

JOHAN HESSIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Ivar Hessius
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195802101450

Johan Hessius
johan.hessius@cirio.se

2023-02-24 09:43:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MICHAEL SCHWIELER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Michael Schwieler
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196405211050

Michael Schwieler
michael.schwieler@nordfeldts.se

2023-03-02 13:53:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ERIK SPERNAES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SPERNAES
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196407181251

Erik Spernaes
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se

2023-02-28 14:34:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUNNAR NORDFELDT 194603171911 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR NORDFELDT
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194603171911

Gunnar Nordfeldt
gunnar@nordfeldts.se
+46705482500
194603171911

2023-02-27 11:30:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHN LINDELL 197004090218 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Axel Lindell
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197004090218

John Lindell
john.lindell@nordfeldts.se
197004090218

2023-02-24 11:56:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023051014682

CHRISTINE WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197710270666

Christine Wikström
christine.wikstrom@pwc.com
+46709294877

2023-03-06 18:02:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post