

Årsredovisning för  
**Cisitalia Fastigheter AB**  
556897-6764

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

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	12

### Fastställelseintyg


Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Cisitalia Fastigheter AB**  
556897-6764

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

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	12 

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764 får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultatet för året på driftnettonivå uppgick till 2,0 mkr (1,9). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,2 mkr (1,1).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, med säte i Sundsvall och ingår 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	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	2 175	2 082	1 982	1 956	2 047
Driftnetto	1 970	1 923	1 824	1 800	1 762
Överskottsgrad, %	91%	92%	92%	92%	86%
Resultat efter finansiella poster	921	1 007	835	873	1 059
Soliditet, %	19%	20%	13%	14%	11%

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 3 417 545, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 417 545
<b>Summa</b>	<b>3 417 545</b>

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



2023070420384

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		2 175	2 082
Fastighetskostnader	1	-45	-11
Fastighetsskatt		-160	-148
<b>Driftnetto</b>		<b>1 970</b>	<b>1 923</b>
Avskrivningar	2	-393	-316
Central administration	3	-149	-231
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 428</b>	<b>1 376</b>
Ränteintäkter		63	127
Räntekostnader	4	-570	-496
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>921</b>	<b>1 007</b>
Bokslutsdispositioner	5	-441	-458
<b>Resultat före skatt</b>		<b>480</b>	<b>549</b>
Skatt på årets resultat	6	-80	-113
<b>Årets resultat</b>		<b>400</b>	<b>436</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7,8	17 919	18 258
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 919</u>	<u>18 258</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	11	-
Fordringar hos koncernföretag		2 819	-
Skattefordran		62	-
Övriga fordringar		50	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	16
		<u>2 958</u>	<u>66</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 024</u>	<u>1 481</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 982</u>	<u>1 547</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 901</u>	<u>19 805</u>

2023070420386

## Balansräkning

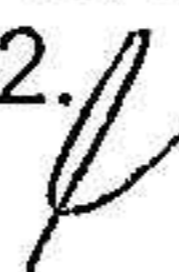
Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 017	2 582
Årets resultat		400	436
		<u>3 417</u>	<u>3 018</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 417</u>	<u>4 018</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		198	-
Periodiseringsfonder		110	-
		<u>308</u>	<u>-</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	12	358	348
		<u>358</u>	<u>348</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		789	1 119
Skulder till koncernföretag		15 876	12 855
		<u>16 665</u>	<u>13 974</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		330	330
Leverantörsskulder		44	33
Skulder till koncernföretag		441	1 030
Skatteskulder		-	32
Övriga skulder		101	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237	10
		<u>1 153</u>	<u>1 465</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 901</u>	<u>19 805</u>

2023070420387

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	1 000	1 990	591
Disposition av föregående års resultat		591	-591
Årets resultat			436
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>2 581</b>	<b>436</b>
2022			
Belopp vid årets ingång	1 000	2 581	436
Disposition av föregående års resultat		436	-436
Årets resultat			400
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>3 017</b>	<b>400</b>

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 2022.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	921	1 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	393	316
	1 314	1 323
Betald skatt	-164	-262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 150</b>	<b>1 061</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12	-13
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	304	-589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 442</b>	<b>459</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-21
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-54	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 819	5 890
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 873</b>	<b>5 869</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	16 679	13 598
Amortering av låneskulder	-14 705	-21 489
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 974</b>	<b>-7 891</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>543</b>	<b>-1 563</b>
Likvida medel vid årets början	1 481	3 044
Likvida medel vid årets slut	2 024	1 481

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	63	127
Erlagd ränta	-548	-486
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	393	316
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 024	1 481

*Handwritten signature*

## 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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

### Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. 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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

### 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.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

### **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.

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter

-Byggnad	100 år
-Markanläggning	20 år
-Hyresgästpassning	8 år
-Markinventarier	5 år

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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 75 % (95) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-45	-11
<b>Summa</b>	<b>-45</b>	<b>-11</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastighet	-393	-316
<b>Summa</b>	<b>-393</b>	<b>-316</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-497	-421
Räntekostnader till bank	-73	-73
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-2
<b>Summa</b>	<b>-570</b>	<b>-496</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-133	-458
Förändring periodiseingsfond	-110	-
Förändring överavskrivning	-198	-
<b>Summa</b>	<b>-441</b>	<b>-458</b>

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-70	-85
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-10	-28
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-80</b>	<b>-113</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	480	549
Skatt enligt gällande skattesats	-99	-113
Justering av temporära skillnader	19	-
<b>Summa</b>	<b>-80</b>	<b>-113</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 766	19 627
-Nyanskaffningar	54	1 139
	<u>20 820</u>	<u>20 766</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 508	-2 192
-Årets avskrivning enligt plan	-393	-316
	<u>-2 901</u>	<u>-2 508</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 919</b>	<b>18 258</b>
varav mark	895	895

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 16 319 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 30 900 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3 . Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheterernas marknadsvärde.

## Not 8 Pågående ny- om och tillbyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-	-
- Nyanskaffning	-	1 139
- Omklassifisering	-	-1 139
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	11	-
	<u>11</u>	<u>-</u>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

## Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 417 545, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 417 545
<b>Summa</b>	<b>3 417 545</b>

## Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	198	-
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	110	-
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>-</b>

## Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	358	348
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>348</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 678	14 000
<b>Summa</b>	<b>16 678</b>	<b>14 000</b>

Eventalförpliktelser *Inga* *Inga*

Med eventalförpliktelse avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

## Not 14 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 likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

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.

## Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

### Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot