

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

Bolagsverket

2024-05-21

2024052122268

Årsredovisning för
JMLT Fastighets AB
556495-8683

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	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för JMLT Fastighets AB, 556495-8683 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Gävle Näringen 25:1-2. Under de närmaste 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 uppgick till 2,7 mkr (2,4). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,6 mkr (1,3).

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	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	2 793	2 503	2 504	2 365	2 328
Driftnetto	2 672	2 389	1 741	2 277	2 249
Överskottsgrad, %	96%	95%	70%	96%	97%
Resultat efter finansiella poster	1 335	1 403	920	1 278	1 267
Soliditet, %	23%	21%	20%	13%	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 6 410 263, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	6 410 263
Summa	6 410 263

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

2024052122255

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 793	2 503
		<u>2 793</u>	<u>2 503</u>
Fastighetskostnader	1	-64	-57
Fastighetsskatt		-57	-57
Driftnetto		<u>2 672</u>	<u>2 389</u>
Avskrivningar	2	-285	-164
Central administration	3	-149	-232
Rörelseresultat		<u>2 238</u>	<u>1 993</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		172	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 075	-622
Resultat efter finansiella poster		<u>1 335</u>	<u>1 403</u>
Bokslutsdispositioner	5	-387	-537
Resultat före skatt		<u>948</u>	<u>866</u>
Skatt på årets resultat	6	-227	-169
Årets resultat		<u>721</u>	<u>697</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122256

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	23 820	24 105
Summa anläggningstillgångar		23 820	24 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 262	4 136
Skattefordringar		-	178
Övriga fordringar		51	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	38
Summa omsättningstillgångar		4 351	4 359
SUMMA TILLGÅNGAR		28 171	28 464

2024052122257

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 689	4 992
Årets resultat		721	697
		<u>6 410</u>	<u>5 689</u>
Summa eget kapital		<u>6 530</u>	<u>5 809</u>
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		229	232
Periodiseringsfonder		690	300
		<u>919</u>	<u>532</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	1 414	1 432
		<u>1 414</u>	<u>1 432</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 609	19 224
		<u>18 609</u>	<u>19 224</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag		610	610
Skatteskulder		39	-
Övriga skulder		-	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48	739
		<u>699</u>	<u>1 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 171</u>	<u>28 464</u>

2024052122258

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	4 258	735
Disp av föregående års resultat			735	-735
Årets resultat				697
Belopp vid årets utgång	100	20	4 993	697
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	4 993	697
Disp av föregående års resultat			697	-697
Årets resultat				721
Belopp vid årets utgång	100	20	5 690	721

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122259

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	1 335	1 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	285	164
	<u>1 620</u>	<u>1 567</u>
Betald skatt	-28	-230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 592	1 337
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-43	-1
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-807	120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742	1 456
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 067
Investeringar i finansiella tillgångar	-127	-1 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127	-2 404
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	20 291
Amortering av låneskulder	-615	-19 343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-615	948
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	172	32
Erlagd ränta	-1 067	-594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	285	164

2024052122260

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 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 hänförs 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:	
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgästpassningar	3 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 69 % (80) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122262

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-49	-50
Reparationer och underhållskostnader	-15	-7
Summa	-64	-57

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-285	-164
Summa	-285	-164

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	-1 075	-622
Summa	-1 075	-622

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-390	-300
Årets avskrivning utöver plan	3	-198
Lämnade koncernbidrag	-	-39
Summa	-387	-537

2024052122263

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-244	-187
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	17	18
Total redovisad skattekostnad	-227	-169
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	948	866
Skatt enligt gällande skattesats	-195	-178
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-1	-
Ej avdragsgill ränta som ej aktiveras	-32	9
Summa	-227	-169

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	31 937	30 870
-Nyanskaffningar	-	112
Omklassificering	-	955
	31 937	31 937
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 832	-7 668
-Årets avskrivning enligt plan	-285	-164
	-8 117	-7 832
Redovisat värde vid årets slut	23 820	24 105
varav mark	1 727	1 727

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 885 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 38 400 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 JMLT Fastighets AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,89 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.

2024052122264

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 410 263, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 410 263
Summa	6 410 263

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
- Inventarier	229	232
Periodiseringsfonder:		
-Periodiseringsfond år 2022	300	300
-Periodiseringsfond år 2023	390	-
Summa	919	532

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	334	352
Uppskjuten skatt på övervärden	1 080	1 080
Summa	1 414	1 432

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 292	20 292
Summa	20 292	20 292

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.

2024052122265

Not 13 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

2024052122266

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

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

3d8ec5eb-68bc-46df-bc97-8b18e3c9744d - 2024-05-14 12:29:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0937b19d-1578-4291-84f7-26f658a5bd2a - SE

2024052122267

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