

Årsredovisning för

Nordiska Lantbruksfastigheter AB

556949-8503

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 Nordiska Lantbruksfastigheter AB, 556949-8503 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 26:1. 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 1 721 kkr (1 136). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 279 kkr (763).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cederlöfs Fastighets AB, 556692-4501, 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 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Hysesintäkter | 1 923 | 1 339 | 1 294 | 1 291 | 1 271 |
| Driftnetto | 1 721 | 1 136 | 1 113 | 1 114 | 1 090 |
| Överskottsgrad, % | 89% | 85% | 86% | 86% | 86% |
| Resultat efter finansiella poster | 1 169 | 505 | 507 | 499 | 518 |
| Soliditet, % | 54% | 53% | 50% | 48% | 49% |

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 ansamlad förlust, kronor -1 015 437, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp (kr)</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 015 437 |
| Summa | -1 015 437 |

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

2024051501433

Resultaträkning

| Belopp i kkr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 1 923 | 1 339 |
| | | <u>1 923</u> | <u>1 339</u> |
| Fastighetskostnader | 1 | -149 | -150 |
| Fastighetsskatt | | -53 | -53 |
| Driftnetto | | <u>1 721</u> | <u>1 136</u> |
| Avskrivningar | 2 | -153 | -314 |
| Central administration | 3 | -232 | -148 |
| Rörelseresultat | | <u>1 336</u> | <u>674</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 140 | 21 |
| Räntekostnader | 4 | -307 | -190 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>1 169</u> | <u>505</u> |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -1 005 | -487 |
| Resultat före skatt | | <u>164</u> | <u>18</u> |
| Skatt på årets resultat | 6 | -34 | -4 |
| Årets resultat | | <u>130</u> | <u>14</u> |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501434

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastighet | 7 | 10 530 | 10 683 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnationer | 8 | 1 610 | - |
| | | <u>12 140</u> | <u>10 683</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>12 140</u> | <u>10 683</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 9 | 4 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 842 | 6 296 |
| Skattefordran | | 4 | 18 |
| Övriga fordringar | | 28 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 | 23 |
| | | <u>4 902</u> | <u>6 337</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 902</u> | <u>6 337</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>17 042</u> | <u>17 020</u> |

2024051501435

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Uppskrivningsfond | | 10 182 | 10 182 |
| | | <u>10 232</u> | <u>10 232</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 145 | -1 160 |
| Årets resultat | | 130 | 14 |
| | | <u>-1 015</u> | <u>-1 146</u> |
| Summa eget kapital | | <u>9 217</u> | <u>9 086</u> |
| Obeskattade reserver | 11 | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | | - | 17 |
| Periodiseringsfonder | | 150 | 60 |
| | | <u>150</u> | <u>77</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 2 041 | 2 065 |
| | | <u>2 041</u> | <u>2 065</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 5 476 | 5 622 |
| | | <u>5 476</u> | <u>5 622</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 146 | 146 |
| Leverantörsskulder | | 9 | 5 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 17 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 | 2 |
| | | <u>158</u> | <u>170</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>17 042</u> | <u>17 020</u> |

2024051501436

Rapport över förändring eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Uppskrivnings- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 2022 | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 50 | 10 182 | -1 291 | 131 |
| Disp av föregående års resultat | | | 131 | -131 |
| Årets resultat | | | | 14 |
| | 50 | 10 182 | -1 160 | 14 |
| 2023 | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 50 | 10 182 | -1 160 | 14 |
| Disp av föregående års resultat | | | 15 | -14 |
| Årets resultat | | | | 130 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 10 182 | -1 145 | 130 |

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.

2024051501437

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 | 1 169 | 505 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 153 | 314 |
| | <u>1 322</u> | <u>819</u> |
| Betald skatt | -43 | -56 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 279 | 763 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -32 | - |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -13 | -138 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 234 | 625 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 610 | - |
| Minskning av finansiella tillgångar | 522 | 868 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 088 | 868 |
| Amortering av låneskulder | -146 | -1 493 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -146 | -1 493 |
| Årets kassaflöde | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | - | - |

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Betalda räntor | | |
| Erhållen ränta | 140 | 21 |
| Erlagd ränta | -306 | -189 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar av tillgångar | 153 | 314 |

2024051501438

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 hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehåses 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 | 100 år |
| Inventarier | 5 år |
| Byggnadsinventarier | 10 år |
| Hysesgästanpassningar | 5-100 år |
| Markanläggningar | 20 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 60 % (49) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501440

Not 1 Fastighetskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och drift | -43 | -39 |
| Reparationer och underhållskostnader | -2 | -16 |
| Tomträttsavgäld | -104 | -95 |
| Summa | -149 | -150 |

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2022 års utgång hade bolaget 1 fastighet upplåten med tomträtt. Avtalet gäller till 2042-07-01 med en årskostnad på 104 kkr.

Not 2 Avskrivningar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastigheter | -153 | -314 |
| Summa | -153 | -314 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | - | -42 |
| Räntekostnader, bank | -307 | -148 |
| Summa | -307 | -190 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förändring periodiseringsfond | -90 | -60 |
| Lämnade koncernbidrag | -932 | -427 |
| Förändring avskrivningar utöver plan | 17 | - |
| Summa | -1 005 | -487 |

2024051501441

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Aktuellt skattekostnad</i> | | |
| Periodens skattekostnad | -58 | -43 |
| <i>Uppskjuten skattekostnad</i> | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde | 24 | 39 |
| Total redovisad skattekostnad | -34 | -4 |
| Avstämning effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | 164 | 18 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -34 | -4 |
| Summa | -34 | -4 |

Not 7 Förvaltningsfastighet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 12 129 | 12 129 |
| | 12 129 | 12 129 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -1 446 | -1 132 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -153 | -314 |
| | -1 599 | -1 446 |
| Redovisat värde vid årets slut | 10 530 | 10 683 |
| varav mark | 99 | 99 |

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 616 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 24 000 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 Nordiska Lantbruksfastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,0 procent och kalkylräntan till 9,14. 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 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Vid årets början | - | - |
| Investeringar | 1 610 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 610 | - |

2024051501442

Not 9 Kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fordringar hyresgäster | 4 | - |
| | <u>4</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 ansamlad förlust, kronor -1 015 437, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 015 437 |
| Summa | -1 015 437 |

Not 11 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan: | | |
| -Byggnadsinventarier och installationer | - | 17 |
| Periodiseringsfonder: | | |
| - Avsatt 2022 | 60 | 60 |
| - Avsatt 2023 | 90 | - |
| Summa | 150 | 77 |

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Förvaltningsfastighet | 2 041 | 2 065 |

Not 13 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 kundfordringar.

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 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 500 | 6 500 |

Not 15 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

2024051501444

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

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

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

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

b7c4a79a-02a0-4038-9085-91b4f7690727 - 2024-05-13 16:04:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 75c36991-862e-484b-a4c8-63abb9894ec3 - SE

2024051501445

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

2024051501446