

Årsredovisning för
Fastighets AB Projektgatan
559288-0677

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


Undertecknadsstyrelseledamot 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
Fastighets AB Projektgatan
559288-0677

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 Fastighets AB Projektgatan, 559288-0677 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Kalkylatorn 7. Under de närmsta åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgår till 1,8 mkr (1,5). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,7 mkr (1,3).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

<i>Belopp i kkr</i>	2022	2020/2021
Hysesintäkter	1 918	1 501
Driftsnetto	1 798	1 501
Överskottsgrad, %	94%	100%
Resultat efter finansiella poster	1 611	1 353
Soliditet, %	22%	40%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftsnetto 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 3 945 894, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 945 894
Summa	3 945 894

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



Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 918	1 501
		<u>1 918</u>	<u>1 501</u>
Fastighetskostnader		-4	-
Fastighetsskatt		-116	-
Driftnetto		<u>1 798</u>	<u>1 501</u>
Avskrivningar	1	-35	-28
Central administration	2	-36	-15
Bruttoresultat		<u>1 727</u>	<u>1 458</u>
Förvaltningsresultat		<u>1 727</u>	<u>1 458</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		155	-7
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-271	-98
Resultat efter finansiella poster		<u>1 611</u>	<u>1 353</u>
Bokslutsdispositioner	4	-1 297	-
Resultat före skatt		<u>314</u>	<u>1 353</u>
Skatt på årets resultat	5	-73	-279
Årets resultat		<u>241</u>	<u>1 074</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2023070420131

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	4 425	4 460
Pågående nyanläggningar	7	1 498	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	2 500	2 564
		<u>2 500</u>	<u>2 564</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 423</u>	<u>7 024</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 868	-
Skattefordringar		-	33
Övriga fordringar		228	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	25
		<u>7 119</u>	<u>64</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 257	2 170
Summa omsättningstillgångar		<u>9 376</u>	<u>2 234</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 799</u>	<u>9 258</u>

2023070420132

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 705	2 631
Årets resultat		241	1 074
		<u>3 946</u>	<u>3 705</u>
Summa eget kapital		<u>3 971</u>	<u>3 730</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 749	3 629
		<u>11 749</u>	<u>3 629</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		375	114
Leverantörsskulder		845	1
Skulder till koncernföretag		-	982
Skatteskulder		265	213
Övriga skulder		-	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594	474
		<u>2 079</u>	<u>1 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 799</u>	<u>9 258</u>

2023070420133

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Bildande av aktiebolag	25		
Uppskjuten skatt underprisöverlåtelse mot eget EK		2 631	
Årets resultat			1 074
Belopp vid årets utgång	25	2 631	1 074
2022			
Belopp vid årets ingång	25	2 631	1 074
Disposition av föregående		1 074	-1 074
Belopp vid årets utgång			241
	25	3 705	241

Antal utställda aktier uppgår till 25 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

2023070420134

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 611	1 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	28
	<u>1 646</u>	<u>1 381</u>
Betald skatt	77	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 723	1 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-220	-31
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	848	2 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 351	3 426
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 498	-4 488
Investeringar i finansiella tillgångar	-6 868	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 366	-4 488
Finansieringsverksamheten		
Bildande av aktiebolag	-	25
Upptagna lån	8 685	3 800
Amortering av låneskulder	-2 583	-593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 102	3 232
Årets kassaflöde	87	2 170
Likvida medel vid årets början	2 170	-
Likvida medel vid årets slut	2 257	2 170

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	155	-7
Erlagd ränta	-218	-85
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	35	28
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 257	2 170

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

Hysesintäkter 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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-35	-28
Summa	-35	-28

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-6	-51
Räntekostnader till bank	-265	-40
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-7
Summa	-271	-98

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-1 297	-
Summa	-1 297	-

Not 5 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-213
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-8	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-65	-66
Total redovisad skattekostnad	-73	-279
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	314	1 353
Skatt enligt gällande skattesats	-65	-279
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-8	-
Summa	-73	-279

Not 6 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 488	-
-Nyanskaffningar	-	4 488
	4 488	4 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28	-
-Årets avskrivning enligt plan	-35	-28
	-63	-28
Redovisat värde vid årets slut	4 425	4 460
varav mark	986	986

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 16 559 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 23 395 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 7 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Investeringar	1 498	-
Redovisat värde vid årets slut	1 498	-

Not 8 Uppskjuten skattefordran

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet	2 500	2 564
Vid årets slut	2 500	2 564

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 945 894, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 945 894
Summa	3 945 894

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
	12 600	12 600

Eventalförpliktelser

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 11 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 12 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall, 2023-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot