

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nerikes Fastigheter AB

Org.nr. 559188-6766

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-03-01 -- 2024-02-29.

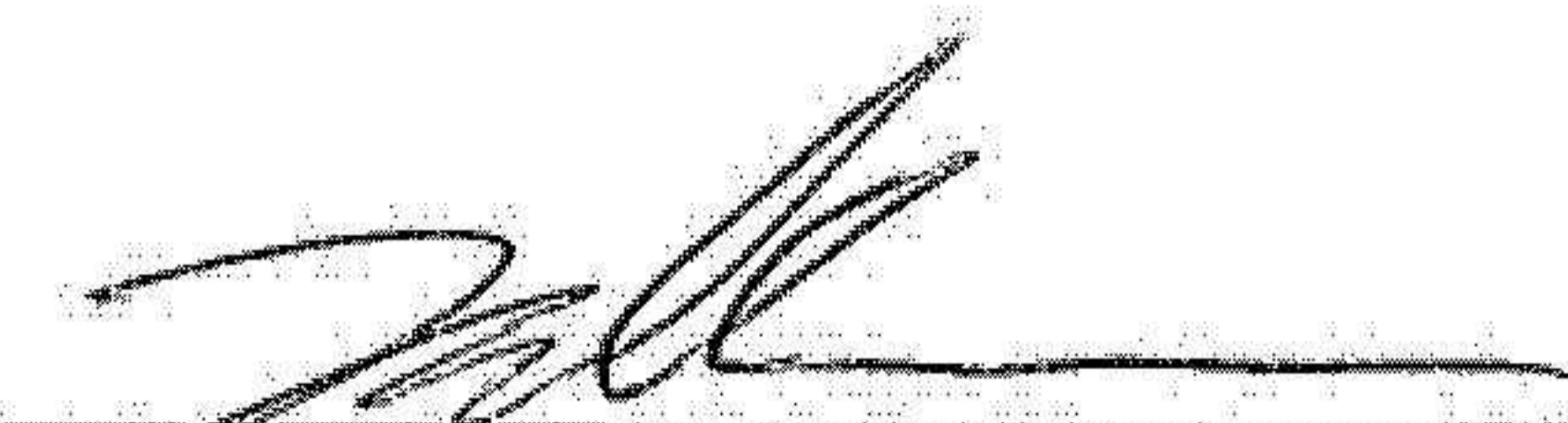
Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-kassaflödesanalys	7
-noter	8
-underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Nerikes Fastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 augusti 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2024-08-29



Joakim Svahn

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter samt uthyrning av lokaler.

Företagets säte är Örebro.

### Flerårsjämförelse\*

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2018/2020
Nettoomsättning	702 059	670 058	528 976	523 671	403 711
Res. efter finansiella poster	226 801	219 949	86 843	74 811	52 249
Soliditet (%)	7,37	7,90	4,31	2,96	1,83

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Framtida utveckling

Bolagets verksamhet under det kommande året bedöms bedrivas på likartat sätt som tidigare.

Väsentliga riskfaktorer är främst utvecklingen av konjunkturen, som kan påverkas av de händelser som sker i omvärlden.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000		167 740	157 752	325 492
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			157 752	-157 752	0
Utdelning till aktieägare			-200 000		-200 000
Årets vinst				180 260	180 260
Belopp vid årets utgång	50 000		125 492	180 260	305 752

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	125 492
årets vinst	180 260
	<u>305 752</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	200 000
i ny räkning överföres	105 752
	<u>305 752</u>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 200 000,00 kr, vilket motsvarar 400,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling. Styrelsen bemyndigas att fastställa utbetalningsdag.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024090504965

## RESULTATRÄKNING

		2023-03-01 2024-02-29	2022-03-01 2023-02-28
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		702 059	670 058
Övriga rörelseintäkter		18 810	0
		<u>720 869</u>	<u>670 058</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-157 156	-139 523
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 449	-193 796
		<u>-355 605</u>	<u>-333 319</u>
<b>Rörelseresultat</b>		365 264	336 739
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	325	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-138 788	-116 804
		<u>-138 463</u>	<u>-116 790</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		226 801	219 949
<b>Resultat före skatt</b>		226 801	219 949
Skatt på årets resultat	6	-46 541	-62 197
<b>Årets resultat</b>		<u>180 260</u>	<u>157 752</u>

Nerikes Fastigheter AB  
559188-6766

## BALANSRÄKNING

2024-02-29

2023-02-28

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

4 446 737

4 564 878

4 446 737

4 564 878

Summa anläggningstillgångar

4 446 737

4 564 878

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

24 430

21 027

Övriga fordringar

1 459

1 475

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

22 182

30 797

48 071

53 299

##### Kassa och bank

Kassa och bank

328 470

130 269

328 470

130 269

Summa omsättningstillgångar

376 541

183 568

SUMMA TILLGÅNGAR

4 823 278

4 748 446

2024090504967

Nerikes Fastigheter AB  
559188-6766

## BALANSRÄKNING

2024-02-29

2023-02-28

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

9

50 000

50 000

50 000

50 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

125 492

167 740

Årets resultat

180 260

157 752

305 752

325 492

##### Summa eget kapital

355 752

375 492

##### Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

1 248 500

1 314 500

Skulder till koncernföretag

2 812 141

2 757 001

##### Summa långfristiga skulder

4 060 641

4 071 501

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

66 000

66 000

Leverantörsskulder

14 678

17 064

Skulder till koncernföretag

112 030

11 277

Aktuell skatteskuld

61 398

56 834

Övriga skulder

58 516

80 716

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 263

69 562

##### Summa kortfristiga skulder

406 885

301 453

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 823 278

4 748 446

2024090504968

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-03-01 2024-02-29	2022-03-01 2023-02-28
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		365 264	336 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	217 741	193 796
Erhållen ränta m.m.		325	14
Erlagd ränta		-83 648	-116 804
Betald inkomstskatt		-61 177	-31 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>438 505</u>	<u>382 743</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 403	-7 653
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		8 539	22 767
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 386	-200 500
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		103 254	38 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>544 509</u>	<u>235 748</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	7	-80 308	-116 896
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-80 308</u>	<u>-116 896</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-66 000	-322 032
Utbetald utdelning		-200 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-266 000</u>	<u>-322 032</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		198 201	-203 180
Likvida medel vid årets början		130 269	333 449
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>328 470</u>	<u>130 269</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprincipen för avskrivningar har ändrats och bolaget tillämpar numera komponentavskrivning för fastigheter.

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar*

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

## NOTER

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Förbättringsutgifter	5-10
Byggnader:	50
- grund, stomme	75-90
- fasad, yttertak	30-65
- el, värme, ventilation	25-35
- inre ytskikt, övrigt	20-40

### *Inkomstskatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och eventuell 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 skatt redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader i den mån dessa förekommer.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade för balansdagen.

### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Ersättning till revisorer 2023/2024 2022/2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Revisionsuppdrag

21 900

15 800

21 900

15 800

Not 3 Personal 2023/2024 2022/2023

Bolaget har inte betalat ut några löner eller ersättningar

*Könsfördelning i styrelse och företagsledning*

Antal styrelseledamöter

1

1

varav kvinnor

0

0

varav män

1

1

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2023/2024 2022/2023

Räntor

325

14

325

14

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter 2023/2024 2022/2023

Räntekostnader kreditinstitut

83 373

59 067

Övrigt

55 415

57 737

138 788

116 804

## NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2023/2024	2022/2023
	Aktuell skatt	-46 541	-62 197
		<u>-46 541</u>	<u>-62 197</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	226 801	219 949
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-46 721	-45 309
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	171	-33
	Ej skattepliktiga intäkter	8	3
	Avrundningsdifferens	1	-16 858
	Summa	<u>-46 541</u>	<u>-62 197</u>
Not 7	Byggnader och mark	2024-02-29	2023-02-28
	Ingående anskaffningsvärde	5 013 438	4 896 542
	Inköp	80 308	116 896
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 093 746</u>	<u>5 013 438</u>
	Ingående avskrivningar	-448 560	-254 764
	Årets avskrivningar	-198 449	-193 796
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-647 009</u>	<u>-448 560</u>
	Utgående redovisat värde	4 446 737	4 564 878
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	875 000	875 000
	varav byggnader:	753 000	753 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-02-29	2023-02-28
	Upplupna intäkter	0	10 683
	Fastighetsförsäkring	22 182	20 114
		<u>22 182</u>	<u>30 797</u>
Not 9	Upplysningar om aktiekapital		

Aktiekapitalet består av 500 aktier med nominellt värde 100 kr.

## NOTER

<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-02-29</b>	<b>2023-02-28</b>
Amortering inom 1 år	66 000	66 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 142 141	3 021 001
Amortering efter 5 år	918 500	984 500
	<u>4 126 641</u>	<u>4 071 501</u>

<b>Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2024-02-29</b>	<b>2023-02-28</b>
Avskrivningar	198 449	193 796
Justering skatt fg år	19 292	0
	<u>217 741</u>	<u>193 796</u>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-02-29</b>	<b>2023-02-28</b>
Fastighetsinteckningar	1 650 000	1 650 000

### **Not 13 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

### **Not 14 Uppgift om moderföretag**

Team Developers i Örebro AB, org.nr 550928-6232 med säte i Örebro är moderföretag åt Nerikes Fastigheter i AB. Team Developers i Örebro AB, org.nr 559028-6232 är moderbolag i den koncern som upprättar koncernredovisning där Nerikes Fastigheter ingår.

### **Not 15 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nerikes Fastigheter AB  
559188-6766

## NOTER

Örebro den dag som framgår av min digitala signatur

Joakim Svahn  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Amanda Rundqvist  
Auktoriserad revisor

2024090504975

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

2024-08-29 16:36:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Amanda Margareta Rundqvist

Datum

Amanda Rundqvist  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

NERIKES FASTIGHETER AB 559188-6766 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

2024-08-29 11:02:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM SVAHN

Datum

Joakim Svahn

Leveranskanal: E-post

2024090504976

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nerikes Fastigheter AB, org.nr 559188-6766

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nerikes Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 mars 2023 till 29 februari 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nerikes Fastigheter ABs finansiella ställning per den 29 februari 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nerikes Fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nerikes Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nerikes Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 mars 2023 till 29 februari 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nerikes Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Amanda Rundquist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2024-08-29 16:37:10 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Amanda Margareta  
Rundqvist

Datum

Amanda Rundqvist  
Auktionserad revisor

Överanskanal: E-post

2024090504979