

Årsredovisning för
MJE Fastigheter AB
559037-6009

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	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för MJE Fastigheter AB, 559037-6009 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Stadsön 8:15 i Piteå. 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 534 kkr (672). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 93 kkr (345).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP12 Förvaltning AB, 556974-4872, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	789	942	915	911	949
Driftnetto	534	672	581	715	608
Överskottsgrad, %	68%	71%	63%	78%	64%
Resultat efter finansiella poster	98	342	289	410	298
Soliditet, %	15%	14%	11%	7,8%	3,6%

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 förlust, kronor 846 094, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	846 094
Summa	846 094

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

2024051501382

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter		789	942
		<u>789</u>	<u>942</u>
Fastighetskostnader	1	-247	-262
Fastighetsskatt		-8	-8
Driftnetto		<u>534</u>	<u>672</u>
Avskrivningar	2	-33	-33
Bruttoresultat		<u>501</u>	<u>639</u>
Central administration	3	-151	-149
Rörelseresultat		<u>350</u>	<u>490</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader	4	-253	-148
Resultat efter finansiella poster		<u>98</u>	<u>342</u>
Bokslutsdispositioner	5	-50	-50
Resultat före skatt		<u>48</u>	<u>292</u>
Skatt på årets resultat	6	-38	-89
Årets resultat		<u>10</u>	<u>203</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501383

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	5 825	5 858
Summa anläggningstillgångar		5 825	5 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		47	40
Övriga fordringar		6	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	21
		61	72
<i>Kassa och bank</i>		257	248
Summa omsättningstillgångar		318	320
SUMMA TILLGÅNGAR		6 143	6 178

2024051501384

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		836	633
Årets resultat		10	203
		<u>846</u>	<u>836</u>
Summa eget kapital		<u>896</u>	<u>886</u>
<i>Obeskattade reserver</i>	9		
Periodiseringsfonder		100	50
		<u>100</u>	<u>50</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	10	104	97
		<u>104</u>	<u>97</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 745	3 959
		<u>3 745</u>	<u>3 959</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	214	214
Leverantörsskulder		20	22
Skulder till koncernföretag		993	943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71	7
		<u>1 298</u>	<u>1 186</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 143</u>	<u>6 178</u>

2024051501385

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	441	192
Disposition av föregående års resultat		192	-192
Årets resultat			203
Belopp vid årets utgång	50	633	203
2023			
Belopp vid årets ingång	50	633	203
Disposition av föregående års resultat		203	-203
Årets resultat			10
Belopp vid årets utgång	50	836	10

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.

2024051501386

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	98	342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	33
	131	375
Betald skatt	-38	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93	345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18	-17
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	112	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223	307
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	50	31
Amortering av låneskulder	-264	-214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214	-183
Årets kassaflöde	9	124
Likvida medel vid årets början	248	124
Likvida medel vid årets slut	257	248

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	1	-
Erlagd ränta	-253	-147
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	33	33
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	257	248

2024051501387

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

Hyresintäkter 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. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas 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. För de under året förvärvade och avyttrade tillgångarna har hänsyn tagits till innehavandetiden.

Förvaltningsfastigheter:
Byggnad

100 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 37 % (36) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501389

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-246	-251
Reparationer och underhållskostnader	-1	-11
Summa	-247	-262

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-33	-33
Summa	-33	-33

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	-50	-31
Räntekostnader till bank	-203	-117
Summa	-253	-148

Bolaget har två externa lån ett med fast ränta, ett lån med stibor 3m.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-50	-50
Summa	-50	-50

2024051501390

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-31	-38
Justering av skatt hänförlig till tidigare år fr fusion	-	-31
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-20
Total redovisad skattekostnad	-38	-89
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	48	292
Skatt enligt gällande skattesats	-10	-60
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-28	-
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-31
Utnyttjande av tidiager ej aktiverade ränteavdrag	-	2
Summa	-38	-89

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 091	8 091
	8 091	8 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 232	-2 199
-Årets avskrivning enligt plan	-33	-33
	-2 265	-2 232
Redovisat värde vid årets slut	5 826	5 859
varav mark	219	219

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 782 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 7 800 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 MJE Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,40 procent och kalkylräntan till 9,55 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.

2024051501391

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 846 094, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	846 094
Summa	846 094

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	50	50
-Beskattningsår 2023	50	-
Summa	100	50

Not 10 Avsättning 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	104	97

Årets förändring av avsättning för uppskjuten skatt har bokats över årets resultat.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 941	4 173
	3 941	4 173

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 922	6 000
	4 922	6 000

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

2024051501392

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501393

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

61c95d82-fabf-4328-abe8-039e3acf5562 - 2024-05-09 13:42:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5145656f-c491-494a-90c0-7bccd9373e36 - SE

2024051501394

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 årsstämman 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501395