

Årsredovisning för
Cisitalia Fastigheter AB
556897-6764

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 Cisitalia Fastigheter AB, 556897-6764 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Umeå Kedjan 6. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultatet för året på driftnettonivå uppgick till 2,2 mkr (2,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,2 mkr (1,2).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, 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 | 2 405 | 2 175 | 2 082 | 1 982 | 1 956 |
| Driftnetto | 2 194 | 1 970 | 1 923 | 1 824 | 1 800 |
| Överskottsgrad, % | 91% | 91% | 92% | 92% | 92% |
| Resultat efter finansiella poster | 834 | 921 | 1 007 | 835 | 873 |
| Soliditet, % | 22% | 19% | 20% | 13% | 14% |

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 3 895 470, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp (kr)</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 895 470 |
| Summa | 3 895 470 |

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

2024051501468

Resultaträkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | | 2 405 | 2 175 |
| Fastighetskostnader | 1 | -51 | -45 |
| Fastighetsskatt | | -160 | -160 |
| Driftnetto | | 2 194 | 1 970 |
| Avskrivningar | 2 | -394 | -393 |
| Central administration | 3 | -147 | -149 |
| Rörelseresultat | | 1 653 | 1 428 |
| Ränteintäkter | | 210 | 63 |
| Räntekostnader | 4 | -1 029 | -570 |
| Resultat efter finansiella poster | | 834 | 921 |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -178 | -441 |
| Resultat före skatt | | 656 | 480 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -178 | -80 |
| Årets resultat | | 478 | 400 |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501470

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 | 17 526 | 17 919 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 526 | 17 919 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 8 | - | 11 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 377 | 4 844 |
| Skattefordran | | - | 62 |
| Övriga fordringar | | 53 | 50 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 13 | 15 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 443 | 4 982 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 969 | 22 901 |

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 | 1 000 |
| | | <u>1 000</u> | <u>1 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 3 418 | 3 017 |
| Årets resultat | | 478 | 400 |
| | | <u>3 896</u> | <u>3 417</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 896</u> | <u>4 417</u> |
| Obeskattade reserver | 10 | | |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | | 146 | 198 |
| Periodiseringsfonder | | 340 | 110 |
| | | <u>486</u> | <u>308</u> |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 11 | 386 | 358 |
| | | <u>386</u> | <u>358</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | - | 789 |
| Skulder till koncernföretag | | 15 370 | 15 876 |
| | | <u>15 370</u> | <u>16 665</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | - | 330 |
| Leverantörsskulder | | 12 | 44 |
| Skulder till koncernföretag | | 441 | 441 |
| Skatteskulder | | 16 | - |
| Övriga skulder | | 112 | 101 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 250 | 237 |
| | | <u>831</u> | <u>1 153</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>21 969</u> | <u>22 901</u> |

Rapport över förändring eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 2022 | | | |
| Belopp vid årets ingång | 1 000 | 2 581 | 436 |
| Disposition av föregående års resultat | | 436 | -436 |
| Årets resultat | | | 400 |
| Belopp vid årets utgång | 1 000 | 3 017 | 400 |
| 2023 | | | |
| Belopp vid årets ingång | 1 000 | 3 017 | 400 |
| Disposition av föregående års resultat | | 400 | -400 |
| Årets resultat | | | 478 |
| Belopp vid årets utgång | 1 000 | 3 417 | 478 |

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

2024051501472

2024051501473

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 | 834 | 921 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 394 | 393 |
| | 1 228 | 1 314 |
| Betald skatt | -71 | -164 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 157 | 1 150 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 11 | -12 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -798 | 304 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 370 | 1 442 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | - | -54 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 466 | - |
| Investeringar i finansiella tillgångar | - | -3 362 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 466 | -3 416 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | - | 16 679 |
| Amortering av låneskulder | -836 | -14 705 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -836 | 1 974 |
| 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 | 210 | 63 |
| Erlagd ränta | -1 028 | -548 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar av tillgångar | 394 | 393 |

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 hänför sig 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:

| | |
|-----------------------|--------|
| Byggnad | 100 år |
| Hyresgästanpassningar | 8 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Markinventarier | 5 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 73 % (75) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och drift | -51 | -45 |
| Summa | -51 | -45 |

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastighet | -394 | -393 |
| Summa | -394 | -393 |

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 | -885 | -497 |
| Räntekostnader till bank | -56 | -73 |
| Övriga skuldrelaterade kostnader | -88 | - |
| Summa | -1 029 | -570 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | - | -133 |
| Förändring periodiseingsfond | -230 | -110 |
| Förändring överavskrivning | 52 | -198 |
| Summa | -178 | -441 |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Aktuellt skattekostnad</i> | | |
| Periodens skattekostnad | -149 | -70 |
| <i>Uppskjuten skattekostnad</i> | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde | -29 | -10 |
| Total redovisad skattekostnad | -178 | -80 |
| Avstämning effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | 656 | 480 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -135 | -99 |
| Justering av temporära skillnader | - | 19 |
| Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras | -43 | - |
| Summa | -178 | -80 |

Not 7 Förvaltningsfastighet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 20 820 | 20 766 |
| -Nyanskaffningar | - | 54 |
| | 20 820 | 20 820 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 901 | -2 508 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -394 | -393 |
| | -3 295 | -2 901 |
| Redovisat värde vid årets slut | 17 525 | 17 919 |
| varav mark | 895 | 895 |

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 504 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 30 100 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 Cisitalia Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,50 procent och kalkylräntan till 8,63 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.

Not 8 Kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fordringar hyresgäster | - | 11 |
| | - | 11 |

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 895 470, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 895 470 |
| Summa | 3 895 470 |

Not 10 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan: | | |
| -Inventarier | 146 | 198 |
| Periodiseringsfonder: | | |
| -Beskattningsår 2022 | 110 | 110 |
| -Beskattningsår 2023 | 230 | - |
| Summa | 486 | 308 |

Not 11 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 | 386 | 358 |
| Summa | 386 | 358 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 678 | 16 678 |
| Summa | 16 678 | 16 678 |

Not 13 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.

2024051501479

Not 14 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

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

52a99a4f-67e3-4bfc-9f5c-2dc19be7f9d9 - 2024-05-06 14:54:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 21d24ab0-11d9-4922-b151-c82f15b95273 - SE

2024051501480

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

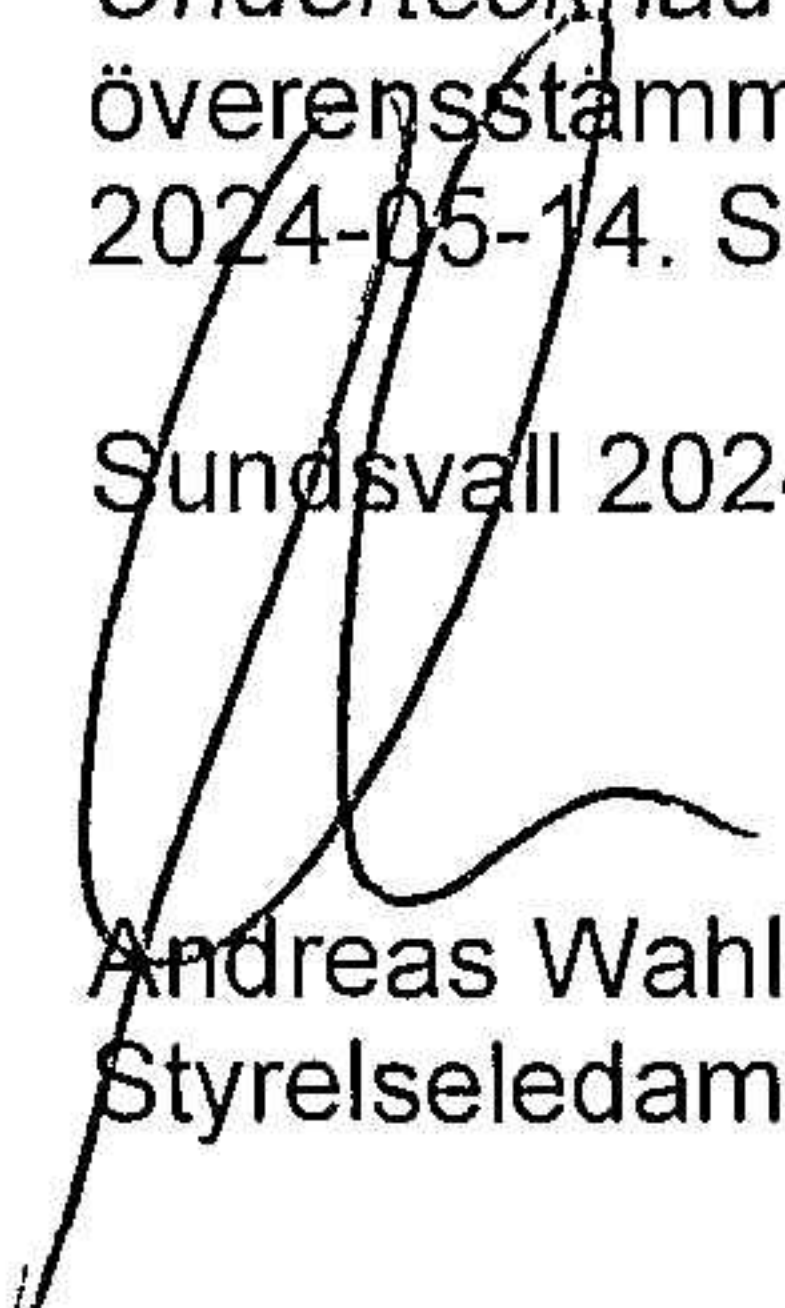
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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

2024051501481