

Årsredovisning för
Odenskog Industrifastigheter AB
556925-5200

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	10-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Odenskog Industrifastigheter AB
556925-5200

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	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Odenskog Industrifastigheter AB, 556925-5200 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Svarven 6 i Östersund. Under de närmaste 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 uppgick till 4,0 mkr (2,2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,7 mkr (1,6).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP4 Förvaltning AB, 556843-3139, 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	5 271	3 817	2 706	2 605	2 518
Driftnetto	4 008	2 211	1 743	878	1 262
Överskottsgrad, %	76%	58%	64%	34%	50%
Resultat efter finansiella poster	1 480	1 346	933	106	473
Soliditet, %	8%	7%	6%	6%	5%

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 3 289 686, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 289 686
Summa	3 289 686

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

2023070424750

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		5 271	3 817
		<u>5 271</u>	<u>3 817</u>
Fastighetskostnader	1	-1 201	-1 544
Fastighetsskatt		-62	-62
Driftnetto		<u>4 008</u>	<u>2 211</u>
Avskrivningar	2	-1 221	-237
Bruttoresultat		<u>2 787</u>	<u>1 974</u>
Central administration	3,4	-235	-233
Rörelseresultat		<u>2 552</u>	<u>1 741</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5	1
Räntekostnader	5	-1 077	-396
Resultat efter finansiella poster		<u>1 480</u>	<u>1 346</u>
Bokslutsdispositioner	6	373	-869
Resultat före skatt		<u>1 853</u>	<u>477</u>
Skatt på årets resultat	7	-498	-125
Årets resultat		<u>1 355</u>	<u>352</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat 

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>			
Förvaltningsfastighet	8	30 454	19 823
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	-	10 926
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		436	436
		<u>436</u>	<u>436</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 890</u>	<u>31 185</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	64
Skattefordringar		8	-
Övriga fordringar		10	2 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250	117
		<u>268</u>	<u>2 778</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 947	2 822
Summa omsättningstillgångar		<u>8 215</u>	<u>5 600</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 105</u>	<u>36 785</u>

2023070424752

2023070424753

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 934	1 582
Årets resultat		1 355	352
		3 289	1 934
Summa eget kapital		3 339	1 984
<i>Obeskattade reserver</i>	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		726	100
		726	100
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12	1 480	982
		1 480	982
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 478	14 640
		25 478	14 640
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		320	320
Leverantörsskulder		127	209
Skulder till koncernföretag		6 137	17 661
Skatteskulder		-	11
Övriga skulder		246	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 252	878
		8 082	19 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 105	36 785

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	50	1 337	245
Disposition av föregående års resultat		245	-245
Årets resultat			352
Belopp vid årets utgång	50	1 582	352
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 582	352
Disposition av föregående års resultat		352	-352
Årets resultat			1 355
Belopp vid årets utgång	50	1 934	1 355

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 480	1 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 221	237
	2 701	1 583
Betald skatt	-19	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 682	1 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 517	-2 705
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	538	-252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 737	-1 391
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-926	-10 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-926	-10 848
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	13 624
Amortering av låneskulder	-686	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-686	13 624
Årets kassaflöde	5 125	1 385
Likvida medel vid årets början	2 822	1 437
Likvida medel vid årets slut	7 947	2 822

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-1 075	-395
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1 221	237
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	7 947	2 822

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
Hyresgästpassningar	5-30 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5-10 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 16 % (15) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-1 077	-1 395
Reparationer och underhållskostnader	-124	-149
Summa	-1 201	-1 544

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 072	-214
Byggnadsinventarier	-149	-23
Summa	-1 221	-237

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-573	-78
Räntekostnader till bank	-504	-318
Summa	-1 077	-396

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	999	-
Lämnade koncernbidrag	-	-868
Förändring avskrivningar utöver plan	-626	-1
Summa	373	-869

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-498	-125
Total redovisad skattekostnad	-498	-125
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 853	477
Skatt enligt gällande skattesats	-382	-98
Ej avdragsgilla kostnader	-130	-20
Ej skattepliktiga intäkter	-	1
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-	-6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	14	-
Övriga poster	-	-2
Summa	-498	-125

Not 8 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 542	21 542
-Nyanskaffningar	198	-
-Omklassificering från projekt	11 654	-
	33 394	21 542
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 719	-1 482
-Årets avskrivning enligt plan	-1 221	-237
	-2 940	-1 719
Redovisat värde vid årets slut	30 454	19 823
varav mark	5 386	5 386

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 19 664 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 62 000 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 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	10 926	78
Investeringar	728	10 848
Omklassificeringar	-11 654	-
Redovisat värde vid årets slut	-	10 926

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 289 686, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 289 686
Summa	3 289 686

Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	726	100
Summa	726	100

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet	1 480	982
	1 480	982

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000	18 305
	26 000	18 305

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 14 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Andreas Wahlén', written over the printed name and title.

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2023070424761