

Årsredovisning för
JMLT Fastighets AB
556495-8683

Räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31

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 JMLT Fastighets AB, 556495-8683 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Gävle Näringen 25:1-2. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 2,8 mkr (2,7). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,5 mkr (1,6).

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	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 971	2 793	2 503	2 504	2 365
Driftnetto	2 836	2 672	2 389	1 741	2 277
Överskottsgrad, %	95%	96%	95%	70%	96%
Resultat efter finansiella poster	1 421	1 335	1 403	920	1 278
Soliditet, %	25%	23%	21%	20%	13%

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 7 202 420, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>7 202 420</u>
Summa	7 202 420

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

ank=20250702;2025070401904

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 971	2 793
		<u>2 971</u>	<u>2 793</u>
Fastighetskostnader	1	-78	-64
Fastighetsskatt		-57	-57
Driftnetto		<u>2 836</u>	<u>2 672</u>
Avskrivningar	2	-282	-285
Central administration	3	-148	-149
Rörelseresultat		<u>2 406</u>	<u>2 238</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		215	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 200	-1 075
Resultat efter finansiella poster		<u>1 421</u>	<u>1 335</u>
Bokslutsdispositioner	5	-373	-387
Resultat före skatt		<u>1 048</u>	<u>948</u>
Skatt på årets resultat	6	-256	-227
Årets resultat		<u>792</u>	<u>721</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401905

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	23 538	23 820
Pågående nyanläggningar	8	600	-
Summa anläggningstillgångar		24 138	23 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 782	4 262
Övriga fordringar		150	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	38
		4 969	4 351
Summa omsättningstillgångar		4 969	4 351
SUMMA TILLGÅNGAR		29 107	28 171

ank=20250702;2025070401906

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 410	5 689
Årets resultat		792	721
		<u>7 202</u>	<u>6 410</u>
Summa eget kapital		<u>7 322</u>	<u>6 530</u>
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		172	229
Periodiseringsfonder		1 120	690
		<u>1 292</u>	<u>919</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	1 397	1 414
		<u>1 397</u>	<u>1 414</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 992	18 609
		<u>17 992</u>	<u>18 609</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		377	2
Skulder till koncernföretag		610	610
Skatteskulder		82	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35	48
		<u>1 104</u>	<u>699</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 107</u>	<u>28 171</u>

ank=20250702;2025070401907

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	4 992	697
Disp av föregående års resultat			697	-697
Årets resultat				721
Belopp vid årets utgång	100	20	5 689	721
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	5 689	721
Disp av föregående års resultat			721	-721
Årets resultat				792
Belopp vid årets utgång	100	20	6 410	792

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401908

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 421	1 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	282	285
	1 703	1 620
Betald skatt	-231	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 472	1 592
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-98	-43
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	362	-807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 736	742
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-600	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-519	-127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 119	-127
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-617	-615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-617	-615
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	215	172
Erlagd ränta	-1 213	-1 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	282	285

ank=20250702;2025070401909

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.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter 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:

Förvaltningsfastigheter

100 år

Byggnadsinventarier

10 år

Hyresgästanpassningar

3 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 65 % (69) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401911

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-68	-49
Reparationer och underhållskostnader	-10	-15
Summa	-78	-64

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-282	-285
Summa	-282	-285

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 200	-1 075
Summa	-1 200	-1 075

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-430	-390
Årets avskrivning utöver plan	57	3
Summa	-373	-387

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-274	-244
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	18	17
Total redovisad skattekostnad	-256	-227
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 048	948
Skatt enligt gällande skattesats	-216	-195
Ej skattepliktiga intäkter	-	1
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-4	-1
Ej avdragsgill ränta som ej aktiveras	-36	-32
Summa	-256	-227

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 937	31 937
	31 937	31 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 117	-7 832
-Årets avskrivning enligt plan	-282	-285
	-8 399	-8 117
Redovisat värde vid årets slut	23 538	23 820
varav mark	1 727	1 727

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 878 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 37 600 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 JMLT Fastighets AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,78 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

ank=20250702;2025070401913

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	600	-
Redovisat värde vid årets slut	600	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 7 202 420, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	7 202 420
Summa	7 202 420

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
- Inventarier	172	229
Periodiseringsfonder:		
-Periodiseringsfond år 2022	300	300
-Periodiseringsfond år 2023	390	390
-Periodiseringsfond år 2024	430	-
Summa	1 292	919

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	317	334
Uppskjuten skatt på övervärden	1 080	1 080
Summa	1 397	1 414

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 813	20 292
Summa	18 813	20 292

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.

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

ank=20250702;2025070401915

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

3ba34776-25e1-4d5d-91ce-5c833dd35421 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702;2025070401916

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

JMLT Fastighets AB

556495-8683

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-25

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401917