

Årsredovisning för
NP10 Fastigheter BP1 AB
559138-6882

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 NP10 Fastigheter BP1 AB, 559138-6882 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av tre fastigheter, Silvret 2, Draken 19 och Lindeshyttan 5:5. 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 1288 kkr (1 210). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -1050 kkr (-508).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen NP10 Lunstavägen AB, NP10 Teknikern AB och NP10 Väg 2 Fastigheter AB.

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	1 507	1 353	1 317	1 315	1 397
Driftnetto	1 288	1 210	1 236	1 197	1 305
Överskottsgrad, %	85%	89%	94%	91%	93%
Resultat efter finansiella poster	-957	-327	337	-120	-6 546
Soliditet, %	3%	5%	7%	7%	1%

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 1 264 452, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 264 452
Summa	1 264 452

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

2024051501162

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 507	1 353
Övriga rörelseintäkter		4	-
		<u>1 511</u>	<u>1 353</u>
Fastighetskostnader	1	-182	-102
Fastighetsskatt		-41	-41
Driftnetto		<u>1 288</u>	<u>1 210</u>
Central administration	2	-1	-155
Avskrivningar	3	-39	-38
Rörelseresultat		<u>1 248</u>	<u>1 017</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		157	25
Räntekostnader	4	-2 362	-1 369
Resultat efter finansiella poster		<u>-957</u>	<u>-327</u>
Bokslutsdispositioner	5	-180	-140
Resultat före skatt		<u>-1 137</u>	<u>-467</u>
Skatt på årets resultat	6	-141	-115
Årets resultat		<u>-1 278</u>	<u>-582</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501163

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	11 436	11 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	31 481	31 481
		<u>31 481</u>	<u>31 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 917</u>	<u>42 956</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 648	4 339
Skattefordringar		91	76
Övriga fordringar		43	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	34
		<u>5 808</u>	<u>4 454</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 808</u>	<u>4 454</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 725</u>	<u>47 410</u>

2024051501164

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 542	3 125
Årets resultat		-1 278	-582
		<u>1 264</u>	<u>2 543</u>
Summa eget kapital		<u>1 314</u>	<u>2 593</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	10	320	140
		<u>320</u>	<u>140</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	140	116
		<u>140</u>	<u>116</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 960	8 159
		<u>7 960</u>	<u>8 159</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5	13
Skulder till koncernföretag		38 459	35 900
Övriga skulder		95	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432	404
		<u>38 991</u>	<u>36 402</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 725</u>	<u>47 410</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	2 958	167
Disposition av föregående års resultat		167	-167
Årets resultat			-582
Belopp vid årets utgång	50	3 125	-582
2023			
Belopp vid årets ingång	50	3 125	-582
Disposition av föregående års resultat		-582	582
Årets resultat			-1 278
Belopp vid årets utgång	50	2 543	-1 278

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.

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	-957	-327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	39	38
	-918	-289
Betald skatt	-132	-219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 050	-508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30	65
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 051	-392
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 309	-1 165
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-73
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 309	-1 238
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 558	6 560
Amortering av låneskulder	-198	-4 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 360	1 630
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	157	25
Erlagd ränta	-2 359	-1 360
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	39	38

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

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:

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 0 % (59) 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	-85	-54
Reparationer och underhållskostnader	-97	-48
Summa	-182	-102

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-39	-38
Summa	-39	-38

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 362	-1 369
Summa	-2 362	-1 369

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-180	-140
Summa	-180	-140

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-117	-92
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-24	-23
Total redovisad skattekostnad	-141	-115
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-1 137	-467
Skatt enligt gällande skattesats	234	96
Ej avdragsgilla kostnader	-309	-
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-66	-211
Summa	-141	-115

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 659	11 587
-Nyanskaffningar		72
	11 659	11 659
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-184	-146
-Årets avskrivning enligt plan	-39	-38
	-223	-184
Redovisat värde vid årets slut	11 436	11 475
varav mark	1 660	1 660

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 4 658 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 15 500 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 NP10 Fastigheter BP1 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,55 procent och den vägda kalkylräntan till 9,70 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 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 481	31 481
Redovisat värde vid årets slut	31 481	31 481

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
NP10 Lunstavägen AB, 559065-3373, Sundsvall	50 000	100	11 312
Np10 Teknikern AB, 559065-3365, Sundsvall	50 000	100	13 547
NP10 Väg 2 Fastigheter AB, 559065-3381, Sundsvall	50 000	100	6 622
			31 481

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 264 452, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 264 452
Summa	1 264 452

Not 10 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	140	140
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	180	-
	320	140

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	140	116
	140	116

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 457	8 457
	8 457	8 457

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som 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 upplupet 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

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

3a123cb0-c6f8-4dd4-ae4c-159cc0a45fdf - 2024-05-09 13:42:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5145656f-c491-494a-90c0-7bccd9373e36 - SE

2024051501173

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

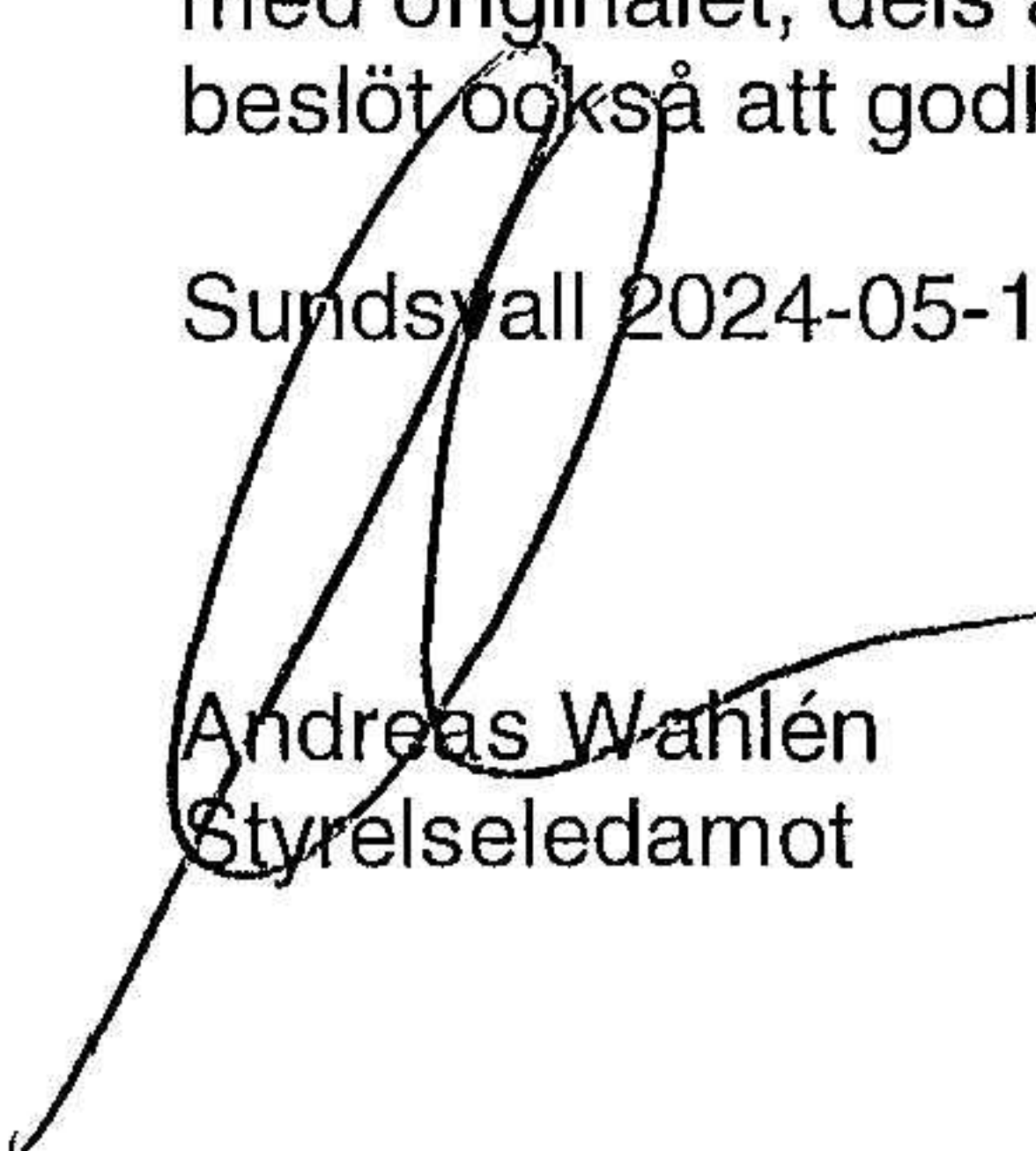
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

NP10 Fastigheter BP1 AB
559138-6882

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

2024051501174