

NP13 Fastigheter Härnösand AB  
556750-0615

## 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

2024051501140

Årsredovisning för  
**NP13 Fastigheter Härnösand AB**  
556750-0615

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 NP13 Fastigheter Härnösand AB, 556750-0615 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Saltvik 8:12. 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 761 kkr (705). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 422 kkr (432).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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
Hyresintäkter	814	735	723	713	702
Driftnetto	761	705	635	667	509
Överskottsgrad, %	93%	96%	88%	93%	73%
Resultat efter finansiella poster	-1 237	328	299	319	168
Soliditet, %	26%	33%	34%	30%	33%

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.

2024051501127

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 664 234, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 664 234
<b>Summa</b>	<b>1 664 234</b>

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

2024051501128

## 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		814	735
		814	735
Fastighetskostnader	1	-39	-16
Fastighetsskatt		-14	-14
<b>Driftnetto</b>		761	705
Avskrivningar	2	-1 667	-104
<b>Bruttoresultat</b>		-906	601
Central administration	3	-149	-150
<b>Rörelseresultat</b>		-1 055	451
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		65	10
Räntekostnader	4	-247	-133
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 237	328
Bokslutsdispositioner	5	173	-165
<b>Resultat före skatt</b>		-1 064	163
Skatt på årets resultat	6	219	-34
<b>Årets resultat</b>		<b>-845</b>	<b>129</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501129

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	4 513	6 181
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 513</b>	<b>6 181</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		2 084	1 666
Skattefordringar		43	21
Övriga fordringar		26	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	18
		<b>2 176</b>	<b>1 729</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 176</b>	<b>1 729</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 689</b>	<b>7 910</b>

2024051501130

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 510	2 380
Årets resultat		-845	129
		1 665	2 509
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 765</b>	<b>2 609</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>	<b>9</b>		
Periodiseringsfonder		20	20
		20	20
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatt	10	206	509
		206	509
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		3 582	3 658
		3 582	3 658
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		5	-
Skulder till koncernföretag		964	816
Skatteskulder		126	28
Övriga skulder		13	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8	211
		1 116	1 114
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 689</b>	<b>7 910</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	2 306	74
års resultat		74	-74
Årets resultat			129
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>2 380</b>	<b>129</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	2 380	129
års resultat		129	-129
Årets resultat			-845
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>2 509</b>	<b>-845</b>

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 2023.

2024051501132

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 237	328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 667	104
	430	432
Betald skatt	-8	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>422</b>	<b>432</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7	-11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-242	45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>173</b>	<b>466</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1
Investeringar i finansiella tillgångar	-418	-595
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-418</b>	<b>-596</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	245	8 373
Amortering av låneskulder	-	-8 243
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>245</b>	<b>130</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	65	10
Erlagd ränta	-245	-128
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	1 667	104

## 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

Markanläggningar

20 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 78 % (88) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## 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	-37	-16
Reparationer och underhållskostnader	-2	-
<b>Summa</b>	<b>-39</b>	<b>-16</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 667	-104
<b>Summa</b>	<b>-1 667</b>	<b>-104</b>

### 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	-247	-133
<b>Summa</b>	<b>-247</b>	<b>-133</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring periodiseringsfond	-	-20
Erhållna koncernbidrag	173	-
Lämnade koncernbidrag	-	-145
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>-165</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-84	-14
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	303	-20
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>219</b>	<b>-34</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-1 064	163
Skatt enligt gällande skattesats	219	-34
<b>Summa</b>	<b>219</b>	<b>-34</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 492	7 492
	<b>7 492</b>	<b>7 492</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 312	-1 208
-Årets avskrivning enligt plan	-1 667	-104
	<b>-2 979</b>	<b>-1 312</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 513</b>	<b>6 180</b>
varav mark	932	932

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 515 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 14 400 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 NP13 Fastigheter Härnösand AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,25 procent och kalkylräntan till 9,40 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 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 664 234, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 664 234
<b>Summa</b>	<b>1 664 234</b>

### Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2022	20	20
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### Not 10 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	206	509
	<b>206</b>	<b>509</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 600	4 600
	<b>4 600</b>	<b>4 600</b>

### Not 12 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.

2024051501138

### **Not 13 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 inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

2024051501139 5e82428d-1018-431a-9973-0362d464246e - 2024-05-09 14:01:37 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0288f54d-eba2-45d8-9181-b1afa21c4a91 - SE

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