

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Spärren 2 AB
559214-7051

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 NP13 Fastigheter Spärren 2 AB, 559214-7051 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Spärren 2 och Härden 7. 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 3 151 kkr (1 925). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 728 kkr (1 398).

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

	2024	2023	2022	2021	2019/2020
Hysesintäkter	3 638	2 120	1 300	1 257	1 655
Driftsnetto	3 151	1 925	1 178	1 176	1 492
Överskottsgrad, %	87%	91%	91%	94%	90%
Resultat efter finansiella poster	1 517	1 018	1 018	1 022	1 261
Soliditet, %	4%	4%	9%	11%	7%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftsnetto 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 1 184 097, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 184 097
Summa	1 184 097

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

ank=20250704;2025070822651

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		3 638	2 120
		<u>3 638</u>	<u>2 120</u>
Fastighetskostnader	1	-423	-153
Fastighetsskatt		-64	-42
Driftnetto		<u>3 151</u>	<u>1 925</u>
Avskrivningar	2	-179	-64
Central administration	3	-153	-147
Rörelseresultat		<u>2 819</u>	<u>1 714</u>
Ränteintäkter		174	234
Räntekostnader	4	-1 476	-599
Resultat efter finansiella poster		<u>1 517</u>	<u>1 349</u>
Bokslutsdispositioner	5	-1 051	-1 198
Resultat före skatt		<u>466</u>	<u>151</u>
Skatt på årets resultat	6	-180	-32
Årets resultat		<u>286</u>	<u>119</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822652

ank=20250704;2025070822653

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	20 452	20 631
Summa anläggningstillgångar		20 452	20 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	20	68
Fordringar hos koncernföretag		6 490	3 645
Skattefordringar		63	189
Övriga fordringar		429	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83	65
Summa omsättningstillgångar		7 085	4 179
SUMMA TILLGÅNGAR		27 537	24 810

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		898	779
Årets resultat		286	119
		1 184	898
Summa eget kapital		1 234	948
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	1 672	771
Periodiseringsfonder	11	458	308
		2 130	1 079
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	133	47
		133	47
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 665	7 421
		18 665	7 421
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37	33
Skulder till koncernföretag		4 583	14 495
Övriga skulder		208	218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		547	569
		5 375	15 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 537	24 810

ank=20250704;2025070822654

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	766	14
Disposition av föregående års resultat		14	-14
Årets resultat			119
Belopp vid årets utgång	50	780	119
2024			
Belopp vid årets ingång	50	780	119
Disposition av föregående års resultat		119	-119
Justeringspost		-1	
Årets resultat			286
Belopp vid årets utgång	50	898	286

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 50 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822655

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	1 517	1 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	179	64
	<u>1 696</u>	<u>1 413</u>
Betald skatt	32	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 728	1 398
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-187	-291
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28	402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 513	1 509
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-19 808
Investering i finansiella tillgångar	-2 845	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	4 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 845	-15 263
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 400	20 052
Amortering av låneskulder	-10 068	-6 298
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 332	13 754
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	174	234
Erlagd ränta	-1 332	-594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	179	64

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.

ank=20250704;2025070822657

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 26 % (49) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822658

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-322	-92
Reparationer och underhållskostnader	-40	-
Tomträttsavgälder	-61	-61
Summa	-423	-153

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2039-07-01 med en årskostnad om 61 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-179	-64
Summa	-179	-64

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 476	-598
Räntekostnader, övriga	-	-1
Summa	-1 476	-599

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring periodiseringsfond	-150	-
Lämnade Koncernbidrag	-	-428
Förändring överavskrivning	-901	-770
Summa	-1 051	-1 198

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-94	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-86	-32
Total redovisad skattekostnad	-180	-32
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	466	151
Skatt enligt gällande skattesats	-96	-31
Schablonränta p-fond	-2	-1
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-84	-
Redovisad effektiv skatt	-180	-32

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 720	912
-Nyanskaffningar	-	19 808
	20 720	20 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89	-25
-Årets avskrivning enligt plan	-179	-64
	-268	-89
Redovisat värde vid årets slut	20 452	20 631
varav mark	2 815	2 815

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 939 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 38 600 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 NP13 Fastigheter Spärren 2 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,31 procent och den vägda kalkylräntan till 9,35 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=20250704;2025070822660

Not 8 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	<u>20</u>	<u>68</u>
	20	68

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 1 184 097, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>1 184 097</u>
	1 184 097

Not 10 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan: Maskiner och inventarier	<u>1 672</u>	<u>771</u>
	1 672	771

Not 11 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	308	308
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	<u>150</u>	<u>-</u>
	458	308

Not 12 Avsättning för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde vilka beräknas enligt gällande skattesats.

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avs fastighet	<u>133</u>	<u>47</u>
	133	47

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>20 250</u>	<u>26 206</u>
	20 250	26 206

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

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 15 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=20250704;2025070822662

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

367f4801-5c70-44b0-a613-d4a69f7eaf2e - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250704;2025070822663

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

NP13 Fastigheter Spärren 2 AB

559214-7051

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822664