

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB
559060-3857

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 NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB, 559060-3857 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 34:5 i Gävle. 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 1,8 mkr (2,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,0 mkr (1,3).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, 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	2020
Hysesintäkter	2 525	2 644	1 956	1 875	1 756
Driftnetto	1 825	2 027	1 307	1 222	1 317
Överskottsgrad, %	72%	76%	67%	65%	75%
Resultat efter finansiella poster	610	838	437	643	734
Soliditet, %	19%	16%	17%	17%	14%

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 3 047 203, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 047 203
Summa	3 047 203

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

ank=20250704;2025070822634

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 525	2 644
Övriga rörelseintäkter		-	115
		<u>2 525</u>	<u>2 759</u>
Fastighetskostnader	1	-665	-697
Fastighetsskatt		-35	-35
Driftnetto		<u>1 825</u>	<u>2 027</u>
Avskrivningar	2	-465	-474
Central administration	3	-95	-203
Rörelseresultat		<u>1 265</u>	<u>1 350</u>
Ränteintäkter		94	24
Räntekostnader	4	-749	-536
Resultat efter finansiella poster		<u>610</u>	<u>838</u>
Bokslutsdispositioner	5	-122	-283
Resultat före skatt		<u>488</u>	<u>555</u>
Skatt på årets resultat	6	-130	-114
Årets resultat		<u>358</u>	<u>441</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822635

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	10 343	10 769
Summa anläggningstillgångar		10 343	10 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	-	6
Fordringar hos koncernföretag		5 870	5 129
Skattefordringar		134	134
Övriga fordringar		63	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	120
		6 114	5 450
Summa omsättningstillgångar		6 114	5 450
SUMMA TILLGÅNGAR		16 457	16 219

ank=20250704;2025070822636

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
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 689	2 248
Årets resultat		358	441
		<u>3 047</u>	<u>2 689</u>
Summa eget kapital		<u>3 097</u>	<u>2 739</u>
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		490	310
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		220	278
		<u>710</u>	<u>588</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	260	244
		<u>260</u>	<u>244</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 488	11 855
		<u>11 488</u>	<u>11 855</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93	153
Skulder till koncernföretag		367	367
Skatteskulder		114	100
Övriga skulder		113	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215	93
		<u>902</u>	<u>793</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 457</u>	<u>16 219</u>

ank=20250704;2025070822637

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 025	223
Disposition av föregående års resultat		223	-223
Årets resultat			441
Belopp vid årets utgång	50	2 248	441
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 248	441
Disposition av föregående års resultat		441	-441
Årets resultat			358
Belopp vid årets utgång	50	2 689	358

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822638

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	610	838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	465	474
	1 075	1 312
Betald skatt	-100	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975	1 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	77	-60
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	95	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147	1 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39	-
Investering av finansiella tillgångar	-741	-3 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-780	-3 331
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	12 221
Amortering av låneskulder	-367	-10 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367	2 036
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	94	24
Erlagd ränta	-648	-584
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	465	474

ank=20250704;2025070822639

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;2025070822640

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
Byggnadsinventarier	10 år
Hysesgästanpassningar	4 år
Installationer	5 år
Inventarier	5-10 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 18 % (16) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822641

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-643	-643
Reparationer och underhållskostnader	-22	-54
Summa	-665	-697

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-465	-474
Summa	-465	-474

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	-749	-536
Summa	-749	-536

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-180	-160
Lämnade koncernbidrag	-	-112
Förändring avskrivningar utöver plan	58	-11
Summa	-122	-283

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-114	-100
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-16	-14
Total redovisad skattekostnad	-130	-114
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	489	555
Skatt enligt gällande skattesats	-101	-114
Ej skattepliktiga intäkter	-	1
Schablonränta på p-fond	-1	-1
Ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-28	-
Summa	-130	-114

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 856	12 856
-Nyanskaffningar	39	-
-Omklassificering från projekt	-	-
	12 895	12 856
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 087	-1 613
-Årets avskrivning enligt plan	-465	-474
	-2 552	-2 087
Redovisat värde vid årets slut	10 343	10 769
varav mark	3 142	3 142

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 8 486 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 23 500 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 NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,03 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.

Not 8 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	-	6
	-	6

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 3 047 203, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 047 203
Summa	3 047 203

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	220	278
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2019	150	150
-Beskattningsår 2023	160	160
-Beskattningsår 2024	180	-
Summa	710	588

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	260	244
	260	244

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 221	12 221
	<u>12 221</u>	<u>12 221</u>

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom 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 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=20250704;2025070822645

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

b8260282-9e6b-444b-8526-cd0b22b8c964 - 2025-06-13 19:36:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6c37b5dd-1ed3-4c73-8d45-a5b330af8e08 - SE

ank=20250704;2025070822646

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

NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB

559060-3857

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;2025070822647